

AVISO

Señores
LUIS FELIPE RESTREPO SÁNCHEZ CC: 563.098
PROPIETARIO
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado **EL HIGUERÓN**
Vereda: **PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ/ 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 PACÍFICO SAS-COVIPACIFICO. NOTIFICACIÓN POR AVISO DEL ALCANCE CONTENIDO EN EL OFICIO BAJO EL RADICADO N°04-01-20171212007299 EXPEDIDO 12 DE DICIEMBRE DEL 2017 A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA RADICADO N° 04-01-20161103003763 DE FECHA 3 DE NOVIEMBRE DEL 2016- ACPI-02-028 ID

Respetados Señores,

El suscrito, Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO 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°04-01-20171212007301 expedido 12 de diciembre de 2017, a la dirección del predio denominado jurídicamente "EL HIGUERÓN" ubicado en la vereda **PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ/ EL PEDRERO**, del municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual fue enviado mediante la empresa de mensajería "ENVÍAMOS" el día 16 de diciembre del 2017, y certifica que "La persona a notificar no reside o labora en esta dirección. Vacío" y con la publicación de la solicitud de notificación personal del alcance a la oferta de compra con radicado N°04-01-20171212007301 expedido 12 de diciembre de 2017 en la página electrónica del Concesionario <http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios>, la cual fue publicada el día 18 de diciembre de 2017 y desfilada 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 FELIPE RESTREPO SÁNCHEZ**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía número **563.098**, y Herederos Determinados e Indeterminados, del alcance contenido en el oficio bajo el radicado N° 04-01-20171212007299 expedido 12 de diciembre del 2017 a la oferta formal de compra radicado N° 04-01-20161103003763 de fecha 3 de noviembre del 2016, por medio del cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO SAS-

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



COVIPACIFICO, requiere comprar la zona de terreno del predio identificado con Cédula Catastral N°. 030200100000400257 y folio de Matricula Inmobiliaria 033-11298 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tírbibi, denominado jurídicamente "EL HIGUERÓN" ubicado en la vereda **PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ/ EL PEDRERO**, del municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual cuenta con un área de terreno de **DOS MIL CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2055 m²)** incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 20 Unidades de Nopal Ø < 40 cms y h= 7,0 m; 0.140000 Ha Pasto Estrella Africano. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: NA DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS M1 1,05 m²: Bebedero en material de adobe y cemento con pañete con una medida de 1,50 m x 0,70 m x 0,60 m de altura. M2 103 ml: Cerca viva en matorrón con tres hileras de alambre de púa a una distancia de 1,50 m entre horcones.**

El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: **ABSCISAS INICIAL k 25+292.28 I / k 25+333.08 D ABSCISAS FINAL K 25+319.18 I / k 25+387.72 D** del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo - Camilo Cé.

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia alcance contenido en el oficio bajo el radicado N° 04-01-20171212007299 expedido 12 de diciembre del 2017 a la oferta formal de compra radicado N° 04-01-20161103003763 de fecha 3 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.

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
Representante Legal
Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Anexos: Copia íntegra del alcance oferta formal de compra, ficha técnica, plano predial, avalúo, certificación de uso del suelo y normalidad.

Vó: Dirección Predial
Vó: Concesionario Elaboro: Concesionario.

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



Página 1 de 1

Señores
LUIS FELIPE RESTREPO SÁNCHEZ CC: 563.098
PROPIETARIO
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado **EL HIGUERÓN**
Vereda: **PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ/ EL PEDRERO**
Municipio: **AMAGÁ**
Departamento de **ANTIOQUIA**



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

Asunto: Solicitud Notificación Personal Alcance de Oferta Formal de Compra **04-01-20171212007299**
Predio ACPI-02 - 028 ID.

Respetado Señor (a)

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

Con base en lo anterior y de acuerdo con lo estipulado en los artículos 65 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, lo 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 del alcance a la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio N° **04-01-20171212007299** el cual fue emitido por La Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S., dentro del cual cuenta con un área de **DOS MIL CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2055 m²)** del predio denominado "EL HIGUERÓN" ubicado en la vereda **PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ/ EL PEDRERO** según consta en el folio de matrícula inmobiliaria, del municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, inmueble al cual corresponde la Cédula Catastral N°030200100000400257 y folio de Matricula Inmobiliaria N° 033-11298 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tírbibi.

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.

Vó: Dirección Predial
Vó: Concesionario
Elaboro: Concesionario

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



Página 1 de 4

Señores
LUIS FELIPE RESTREPO SÁNCHEZ CC: 563.098
PROPIETARIO
Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio denominado **EL HIGUERÓN**
Vereda: **PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ/ EL PEDRERO**
Municipio: **AMAGÁ**
Departamento de **ANTIOQUIA**



ASUNTO: OFICIO POR EL CUAL SE DA ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA RADICADO N° 04-01-20161103003763 DE FECHA 3 DE NOVIEMBRE DEL 2016, PARA LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO (PARA COMPRA TOTAL) Y SUS MEJORAS, UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABSCISAS INICIAL k 25+292.28 I / k 25+333.08 D ABSCISAS FINAL K 25+319.18 I / k 25+387.72 D DEL PROYECTO VIAL AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1, VEREDA: **PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ/ EL PEDRERO**, MUNICIPIO DE **AMAGÁ**, DEPARTAMENTO DE **ANTIOQUIA**, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 030200100000400257 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 033-11298 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TÍRIBI.

Respetados señores,

La Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S., sociedad Comercial, domiciliada en Sabaneta - Antioquia, constituida por Documento Privado de (el) o (los) constituyente (s) de Bogotá D.C., del 19 de Junio de 2014, 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° 04-01-20161103003763 de fecha 3 de noviembre del 2016, debidamente notificada de conformidad con lo consagrado en los artículos 67, 68 y 69 del Código Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 033-11298 del Circulo Registral de Tírbibi, tal como consta en la anotación número 2 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, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1988, 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

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



procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

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 No. ACP1-02-028 ID, de la cual se anexa copia, predio denominado "EL HIGUERÓN" ubicado en la vereda PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ/EL PEDRERO según consta en el folio de matrícula inmobiliaria, del municipio de AMAGÁ, Departamento de ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de DOS MIL CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2055 m²) incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: 20 Unidades de Nogal Ø < 40 cms y h= 7,0 m; 0,140000 Ha Pasto Estrella Africano. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: NA DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS M1 1,05 m²; Bederero en material de adobe y cemento con pañete con una medida de 1,50 m x 0,70 m x 0,60 m de altura. M2 103 ml: Cerca viva en matorrón con tres hileras de alambre de púa a una distancia de 1,50 m entre horcones.

El predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas: ABCISAS INICIAL k 25+292.28 l / k 25+333.08 D ABCISAS FINAL K 25+319.18 l / k 25+387.72 D del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacífico 1, tramo Bolombolo - Camilo Cé.

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. ACP1-02-028 ID de fecha 2 de noviembre del 2017, en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA -CORPORACIÓN AVALÚOS, documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, arrojando como resultado el precio más justo a reconocer por sus características particulares.

Según el avalúo comercial corporativo No. No. ACP1-02-028 ID la presente oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALÚO: VEINTICUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 24.162.086), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.

GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO UN MILLÓN CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.055.667).

TOTAL DAÑO EMERGENTE: VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$25.217.753).

LUCRO CESANTE

VALOR POR ARRENDAMIENTOS: \$0.

VALOR POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS: \$0

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



TOTAL DE INDEMNIZACIÓN LUCRO CESANTE: \$0

Se les manifiesta que los gastos generados por Notariado y Registro contemplados en el artículo 5 literal l, 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 VEINTICUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 24.162.086), 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 aceptándolo, o rechazándolo, mediante oficio dirigido al Dr. Mauricio Millán Drews, Representante Legal de la Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. en sus instalaciones ubicadas en la Calle 79 Sur No. 47E-62 Piso 2, del municipio de Sabaneta, Antioquia. De igual manera usted puede comunicarse con el (la) Abogado(a) Predial, Anne Carolina Mesa Macías al número telefónico (04) 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 5º 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.

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



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
 Gerente
 Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S

Vob: Dirección Predial
 Vob: Concesionario

Elaboró: Concesionario

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



MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA		CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO S.A.S.	
FICHA PREDIAL PREDIO No. ACP1-02-028 ID ABCISAS INICIAL K 25+292.28 l / K 25+333.08 D ABCISAS FINAL K 25+319.18 l / K 25+387.72 D LINDEROS: NORTE 33.74 m, SUR 33.74 m, ORIENTE 55.49 m, OCCIDENTE 55.59 m CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL ACTIVIDAD ECONÓMICA: Agricultura TOPOGRAFÍA: B-25% Ondulada		PROPIETARIO(S) DEL PREDIO NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) LUIS FELIPE RESTREPO SANCHEZ DPTO: ANTIOQUIA CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN: 632001000000000287 DIRECCIÓN DEL PREDIO: EL HIGUERÓN	
VEREDA/BARRIO: PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ MUNICIPIO: AMAGÁ DEPTO: ANTIOQUIA		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES TOTAL AREA CONSTRUIDA: 0.001 m² TOTAL AREA CONSTRUIDA ANEXAS: 0.001 m² TOTAL AREA CONSTRUIDA: 0.001 m²	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES Descripción: 20 Unidades de Nogal Ø < 40 cms y h= 7.0 m CANT: 0.140000 Ha		ÁREA TOTAL TERRENO: 0.205500 Ha ÁREA REQUERIDA: 0.000000 Ha ÁREA REMANENTE: 0.205500 Ha ÁREA SOBANTE: 0.205500 Ha	
FECHA DE LA OFERTA: 02/11/2017 FECHA DE ACEPTACIÓN: 02/11/2017 FECHA DE FIRMAS: 02/11/2017 FECHA DE ENTREGA: 02/11/2017		FECHA DE ENTREGA: 02/11/2017 FECHA DE ENTREGA: 02/11/2017 FECHA DE ENTREGA: 02/11/2017	

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO

PROPIETARIO:
LUIS FELIPE RESTREPO SÁNCHEZ C.C. 563.098

DIRECCIÓN: El Higuérón

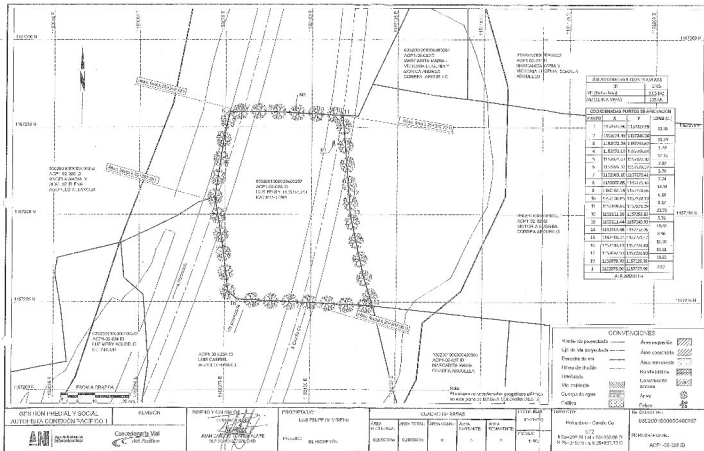
VEREDA/BARRIO: Pueblito de los Sánchez

MUNICIPIO: Amagá

DEPARTAMENTO: Antioquia

SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO

FECHA: noviembre 02 de 2.017



CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

Solicitud: CONPACIFICO 1 de 31/05/2017

Tipo de Inmueble: Lote

Uso Actual: Agrosilvopastoral

Tipo de Avalúo: Comercial Rural

Ubicación: El Higuérón; 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 municipio de Caldas y Venecia del Departamento de Antioquia.

Marco Normativo:

- Ley 388 de 1.997
- Decreto 1420 de 1.998
- Resolución 620 de 2.008 del IGAC.
- Ley 1682 de 2.013
- Resolución 898 de 2.014
- Resolución 1044 de 2.014 del IGAC
- Resolución 2684 de 2.015

2. ASPECTOS GENERALES:

Zona Requerida: Lote en pasto con especies vegetales de pendiente entre el 8 al 25%.

Abscisado de Área Requerida: Inicial K25+292,28 I / K25+333,08 D
Final K25+319,18 I / K25+387,72 D

Información Catastral: (información obtenida de los Registros 1 y 2)
Cedula Catastral: 0302001000000400257000000000

No. de Ficha: 603795

Área de Terreno: 0,2055 Ha

Área Construida: 0,00 M2

Avalúo Catastral: \$ 1.735.338 = Vigencia 2.017

Destino Económico: 031

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

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

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

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

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

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

3. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

- Ficha predial del 02/11/2017
- Plano predial del 02/11/2017
- Estudio de títulos del 29/09/2016
- Alcance N°1 al estudio de títulos 26/04/2017
- Certificado de Libertad y Tradición, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí, el 02/11/2017
- Registros 1 y 2
- Normas y usos del suelo, Alcaldía de Amagá, Secretaría de Planeación y Obras Públicas del 24/05/2016.
- Certificado de cierre del 26/11/2015. (Resolución 2684 de 2015)

4. ASPECTOS JURÍDICOS:

Propietario: LUIS FELIPE RESTREPO SÁNCHEZ C.C. 563.098

Título de Adquisición No. 382 del 19/11/1973 Notaría de Amagá, Antioquia.

Matrícula inmobiliaria No. 033-11298, expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribí

Observaciones Jurídicas: De acuerdo con los títulos de propiedad, y los demás documentos e información analizados, se observa que, no existen limitaciones de dominio ni gravámenes vigentes que impidan el pleno derecho dominio y la posesión efectiva que en la actualidad se ejerce sobre los inmuebles. Así mismo, no existen actos jurídicos inscritos pendientes de ser cancelados.

Informaciones jurídicas: Son sustraídas del estudio de títulos.

5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

Pertenece a un sector ubicado en suelo de protección, zona rural de Camilo Cé, del Municipio de Amagá, se encuentra a 2,7 kilómetros aproximadamente desde la vía que conduce de Camilo Cé al Municipio de Fredonia; dentro del área del proyecto se ubica en la UF_02 en el Kilómetro 25.

Delimitación del Sector:

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

OCCIDENTE: Con Zona Rural De La Vereda Camilo Cé
Características Climáticas:

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

Condiciones Agrologicas Sector:

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 300/o del área, de tipo moderado en áreas inferiores al 10%. Profundidad efectiva superficial a muy profunda. Sin piedras hasta pendientes del 120/o 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 a moderado, imperfecto o pobre. Encharcamientos ocasionales en lapsos cortos con un máximo de 30 días acumulados por año; inundaciones hasta por un máximo de 30 días acumulados por año. Retención de agua baja, mediana, alta o muy alta. Permeabilidad lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Tiene una o varias limitaciones más altas que las de la Clase II que inciden en la selección de los cultivos transitorios o perennes. Requiere prácticas de manejo y conservación de aplicación rigurosa; control de erosión y de agua, drenajes, fertilización, recuperación de áreas salinas o salino sódicas.

Información tomada según Resolución 2965 de 1995 del INCORA

CLASE DE SUELO: Relieve inclinado con pendientes del 8 al 25%, texturas moderadamente gruesas y de buena fertilidad.

Suelos potencialmente aptos para la agricultura.

TEXTURA: Suelo sin erosión, facilidad de preparación para la siembra y aireación favorable.

HUMEDAD: Alta, humedad aprovechable menor al 20%, suelos con baja capacidad para almacenar agua.

Elevación sobre el nivel del mar: 1.487 Metros

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

Actividad Predominante: Habitacional, Agropecuaria y campestre.

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

Estratificación Socioeconómica: N/A

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

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

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

Transporte Público: Bueno, sistema de transporte público de microbuses intermunicipales, con una frecuencia de 20 minutos aproximadamente.

Servicios Públicos: El sector cuenta con servicios públicos básicos de energía eléctrica y acueducto veredal.

Servicios Comunes: El sector cuenta con servicios comunales escasos, cuenta con una escuela en su entorno cercano únicamente.

Perspectivas de Valorización: Se considera buena perspectiva a corto plazo, por la ejecución del proyecto vial Pacifico 1, lo que puede llevar a un mayor y mejor desarrollo del sector.

6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

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

Tipo de Suelo: Rural.

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
P 4	Rural	Pueblo De Los Sánchez	Bosque Cobertura vegetal natural	Agrosilvopastoral	Explotación minera, Producción Industrial, Vivienda	Vivienda en la unidad P.5, que se superpone con la unidad M1, de subsidencia minera alta en la vereda El Cedro, hasta tanto no se obtenga el resultado del estudio de microzonificación propuesto en el esquema de ordenamiento. Explotación de bosques naturales.	20 Hec. 60% Protec. 40% Infrases.

Observaciones:

- La normatividad aplicada es la indicada para el predio objeto de avalúo.
- El municipio no cuenta con planos aplicando la normatividad del E.O.T.

7. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO:

Se trata de una finca agrícola, en área afectada cuenta con pasto y especies vegetales, sin ningún tipo de construcción.

Ubicación del predio: Se encuentra a 2,6 kilómetros aproximadamente de la vía que conduce entre las cabeceras de Camilo Cé y el municipio de Fredonia, el inmueble linda con una vía en rieles en concreto, a 300 metros de la escuela de Camilo Cé se gira a la derecha 1,8 kilómetros para llegar al predio.

Vía de acceso al predio: vía que conduce entre las cabeceras de Camilo Cé y el municipio de Fredonia.

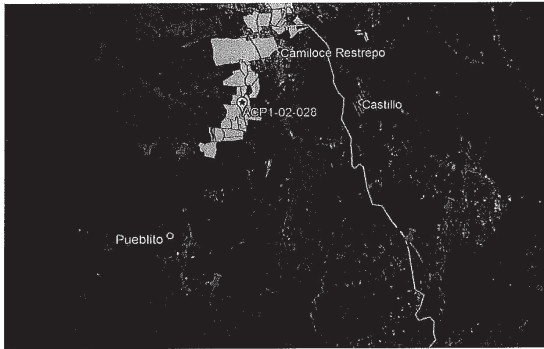
Servicios públicos del predio: Cuenta con energía y acueducto veredal y una frecuencia continúa de cada uno de ellos.

LINDEROS DEL AREA REQUERIDA:

	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	32,73 M	ANGELA Y BEATRIZ AGUDELO - ACP1-02-026 ID (6-11)
SUR	39,61M	LUIS GABRIEL AGUDELO ACP1-02-025 ID (15-18)
ORIENTE	55,43 M	VICTORIA EUGENIA CORREA ACP1-02-029 D (11-15)
OCCIDENTE	55,59 M	LUIS GABRIEL AGUDELO ACP1-02-025A ID (18-4); ANGELA Y BEATRIZ AGUDELO - ACP1-02-026 ID (4-6)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CULTIVO	UNID
NOGAL Ø < 40 CM Y H= 7,0 M	20	UN
PASTO ESTRELLA AFRICANO	0,1400000	HA



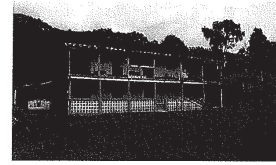
FACTORES DIFERENCIALES	FACTOR BASE	FACTOR P. AVALÚO
TAMAÑO (ver sustento página 18-19).	1	1,2204
FACTOR DE AJUSTE		1,2204
VALOR COMERCIAL PROMEDIO REFERENCIA (Ha)		\$ 75.820.000
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (Ha)		\$ 92.530.728
	VALOR ADOPTADO (Ha)	\$ 92.530.750

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 Construtrade 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 evaluador teniendo en cuenta la información suministrada por medio de consulta telefónica y verificación sobre las fotos disponibles de las mismas. En

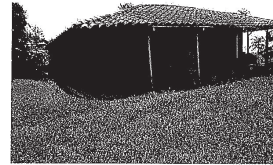
consecuencia, una vez calculado el valor de las construcciones de las oferta investigadas, es posible hallar los valores de terreno.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
OFERTA No. 1	15	100	15,00%	2,5	16,01%	\$ 2.156.717	\$345.382	\$1.811.335	\$ 1.810.000
OFERTA No. 4	20	70	28,57%	3	33,14%	\$ 1.147.950	\$380.459	\$767.491	\$ 765.000

Oferta N° 1



Oferta N° 4



MÉTODO DE REPOSICIÓN

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

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

CÁLCULOS CONSTRUCCIÓN ANEXAS									
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD APROXIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA	VALOR SEGÚN TIPOLOGÍA O PRESUPUESTO CALCULADO	CLASIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO
M1	1,05	m2	30	50	20%	\$ 344.091	3,5	41,22%	\$ 202.257
M2	103	ML	30	30	33%	\$ 853.625	3,5	47,86%	\$ 445.080
TOTAL									\$ 647.337

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 pertenece ya sea 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.

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

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

10. CONCLUSIONES GENERALES Y DETERMINANTES EN EL AVALÚO:

- De acuerdo al estudio y análisis de mercado inmobiliario obtenido, se realizó homogeneización garantizando que los cálculos estadísticos se ajustaran correctamente.
- Se tiene en cuenta lo estipulado en el Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. aprobado mediante el Acuerdo 021 del 1.999; con el fin de determinar los usos del suelo, limitaciones, aprovechamientos y obligaciones que recaen en el área de ubicación del predio objeto de valoración.
- El área requerida afecta totalmente el predio.

11. VALORACIÓN COMERCIAL:

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

ESPECIES FORESTALES									
ESPECIE	ÁREA REQUERIDA (Ha)	UNIDAD	CANTIDAD	VOLUMEN COMERCIAL POR UNIDAD (m³)	VALOR COMERCIAL POR UNIDAD (Ha)	VALOR COMERCIAL TOTAL (Ha)	VALOR DEPRECIADO POR UNIDAD (Ha)	VALOR FINAL (Ha)	VALOR ADOPTADO (Ha)
NOGAL	7	0,4	20	0,5717712	11,435424	\$329.300	\$188.284	\$3.765.680	\$3.765.680
VALOR TOTAL									\$3.765.680

ESPECIE	TIPO	ÁREA m²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PASTO ESTRELLA	PERMANENTE	1400	\$460	\$644.000

VALOR COMERCIAL TOTAL			
ÍTEM	ÁREAS Ha	VALOR HA	VALOR TOTAL
LOTE	0,2055	\$ 92.530.750	\$ 19.015.069
CONSTRUCCIONES ANEXAS	N/A	Valor General	\$ 647.337
CULTIVOS Y ESPECIES	N/A	Valor General	\$ 4.409.680
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA			

Valor en Letras: veinticuatro millones ciento sesenta y dos mil ochenta y seis pesos m/l.

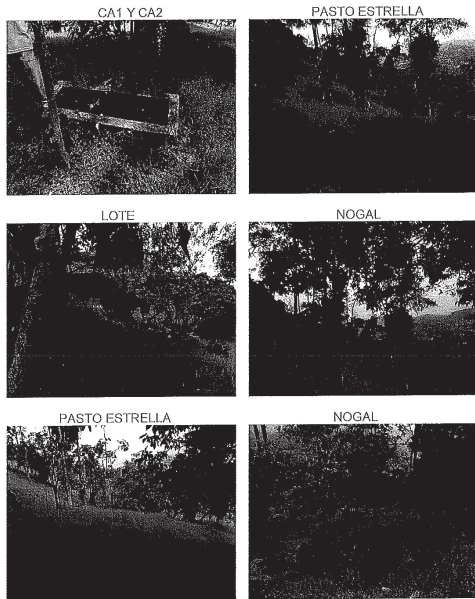
Cordialmente,

Hector Jaime Hernandez Torres
HECTOR JAIME HERNANDEZ TORRES
Avalúador R.A.A. AVAL- 8.293.857

DEISS OSPINA A.
DEISS OSPINA ARANGO
Coordinadora del Comité

Rubén Franco Medina
RUBEN FRANCO MEDINA
Representante Legal

ANEXO FOTOGRÁFICO



VISUALIZACIÓN DEL PREDIO Y ÁREA DE AFECTACIÓN

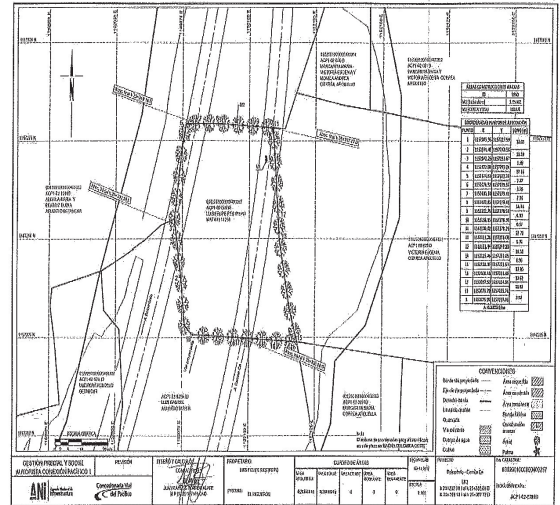


TABLA DE FACTORES DIFERENCIALES

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.

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO COMPARADO	VALOR TOTAL COMPARADO	DIFERENCIA PORCENTUAL
1	FINCA	\$17.350.000	\$26.025.000	\$13.526.000	\$25.700.000	22,04%
2	FINCA	\$13.526.000	\$25.700.000	\$17.350.000	\$33.065.000	

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

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	V/Ha	DIFERENCIA PORCENTUAL
1	FINCA	\$17.350.000	22,04%
2	FINCA	\$13.526.000	

Fin del documento.



ACTA N° 113

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

CONTRATANTE: CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO 1

FECHA: noviembre 02 de 2017.

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

CONTIENE:

1. CALCULO ESTIMADO DE NOTARIADO Y REGISTRO.
2. ACTA DE APROBACIÓN DE AVALÚO
3. CALCULO DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

IDENTIFICACION DEL PREDIO

PROPIETARIO: LUIS FELIPE RESTREPO SÁNCHEZ C.C. 563.098
N. PREDIO: N° ACP1-02-028 D

CEDULA CATASTRAL: 0302001000000400257000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: No. 033-11298, expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos de Titiribi.

Ubicación: El Higuerón; Vereda/Barrio: Pueblito de los Sánchez; Municipio: Amagá; Departamento: Antioquia; País: Colombia.

1. ACTA DE APROBACION DE AVALÚO.

Siendo las 09:00 am de la fecha y lugar ya mencionados al comienzo de esta acta, se da inicio al comité de avalúos con el fin de validar, ajustar u objetar los estudios y análisis realizados por el perito avaluador **HECTOR JAIME HERNÁNDEZ TORRES, R.A.A AVAL-8.293.857**, quien fue comisionado para ejecutar dicho Avalúo.

1.1 TEMAS A DESARROLLAR:

- Validación de metodología utilizada.
- Estudios de mercado inmobiliario y valores comerciales para las construcciones.



1.2 DESARROLLO DEL COMITÉ:

- Se da inicio al comité con la revisión del avalúo, verificando e identificando la normatividad urbanística.
- Análisis de las condiciones y características del área del lugar.
- Verificación de la documentación suministrada por la concesionaria: ficha predial, abscisado, área del predio, aspectos jurídicos.
- Verificación de los Valores ajustados en el mercado.
- Detalle de las construcciones anexas.

1.3 CONCLUSIONES:

Siendo las 10:00 am, se da por terminada la reunión del comité de avalúos y se da por aprobado el avalúo comercial del predio descrito anteriormente por un valor de **VEINTICUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL OCHENTA Y DOS PESOS M/L. (\$ 24.162.082).**

2. CALCULO ESTIMADO DE NOTARIADO Y REGISTRO.

CONCEPTO	TARIFA	VALOR PARCIAL	CANTIDAD	PROPORCIÓN	TOTAL
1. Derechos Notariales	0,30%	\$ 72.486,26		100%	\$ 72.486,26
2. IVA Derechos Notariales	19%	\$ 13.772,39		100%	\$ 13.772,39
3. Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2017)	2,25%	\$ 16.598,63		100%	\$ 16.598,63
4. Derechos Registrales	0,471%	\$ 56.901,71		50%	\$ 56.901,71
5. Impuesto Retención en la Fuente	1,00%	\$ 120.810,43		50%	\$ 120.810,43
6. Hojas Protocolo	\$ 3.500		40		\$ 140.000
7. Copias Protocolo	\$ 3.500		100		\$ 350.000
8. Folios de Matricula	\$ 15,700		2		\$ 31.400
9. Rentas Departamentales	1,05%				\$ 253.702
Total por gastos notariales por venta del inmueble					\$ 1.055.667

Conforme a la tabla el valor estimado para gastos notariales y registrales por la venta del inmueble de referencia es de **UN MILLON CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/L. (\$ 1.055.667).**

2.1 Observaciones

2.1.1 El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a los dispuesto en la Resolución No. 726 del 29 de enero de 2016, Resolución 727 del 29 de enero de 2016 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, Decreto Nacional 2552 del 30 de diciembre de 2015 por el cual se fija el salario mínimo legal para 2016, Ordenanza No. 15 de 04 de octubre de 2010 por medio del cual se expide el estatuto de rentas del departamento de Antioquia.

2.1.2 La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.



- 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 ENCARGO VALUATIRIO No. 0004, se tiene:

- Solicitud ACP1-02-028
- Comunicado 2684 de 2015 (06/11/2015)
- Certificado de Cierre (16/11/2015)

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: \$ 24.162.086
3.1.2 VALOR DE DERECHO DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 1.055.667
TOTAL DAÑO EMERGENTE: \$ 25.217.753

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 VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/L. (\$ 25.217.753).



NOTA: Conforme a lo anterior, se tiene como valor indemnizatorio de acuerdo a la resolución 2684 de 2015 es de **VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/L. (\$ 25.217.753).**

Para constancia firman,

Ruben Franco

RUBEN FRANCO
Representante Legal

Deisy Ospina A.

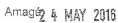
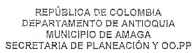
DEISY OSPINA ARANGO
Coordinadora del Comité

Hector Jaime Hernandez Torres

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

Cindy Sibaja Ramos

CINDY SIBAJA RAMOS
Profesional Universitario



003255

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL
MUNICIPIO DE AMAGÀ-ANTIOQUÍA

CERTIFICA

Que Conpacífico identificado con el Nit 900.758.629-0, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para un predio identificado con cedula catastral 030200100000040025700CJ00000 y matrícula inmobiliaria 033-11298.

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

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Definición
P-4	Rural	Pueblo de Los Sánchez	Bosque de conservación vegetal natural	Agricultivo/pastoril	Explotación minero-industrial, Vivienda	Vivienda en la Unidad P.S. que se asigne para la unidad mt. de subsistencia minera o en la Vereda El Cidro, hasta tanto no se obtenga el resultado del estudio de microzonificación propuesto en el programa de ordenamiento.	10 Ha. 60% Inf. 40% Infres.

Se expide a solicitud según radicados No. 3009 del 16 de mayo y No. 3093 del 19 de mayo de 2016.


JULIANA MONTOYA RIVERA
Secretaria de Planeación y Obras Públicas

Amagá,

AMAGA, EL CAMBIO ES AHORA ITÉ LO MERECE

Calle 51 50-70, TEL: 047 21 22 Ext. 112-118 - FAX: 047 49 20

Teléfax: 847 49 20 Nit: 890.961.732-0
ptaneacion@emopg-antioquia.gov.co PÁGINA WEB: www.emopg-antioquia.gov.co

[illegible]

fueron adquiridos.

Parágrafo 1º.- A valor comercial al que se refiere el presente artículo, se entenderá el monto correspondiente a la plusvalía generada por el aumento del precio de compra u obra que constituye el valor de las fincas públicas para el caso en el que el propietario no pague la participación en plusvalía o la contribución de valorización en el momento de la adjudicación de la finca pública.

Parágrafo 2º.- Para todos los efectos de que trata el presente artículo, el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se establezcan los parámetros y criterios que deberán observarse en la fijación de los valores comerciales de los inmuebles en las zonas geográficas homogéneas, localización, características y usos del inmueble, tipologías, localización, características y usos, validez y transporte.

Artículo 62º.- Procedimiento para la expropiación. Se establecen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1985 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince días sin que se hubiere resultado el recurso se entenderá denegado.
3. La entidad competente para admitir la expropiación es el autoadmisivo, cuando se trata de inmuebles que pertenecen al patrimonio de la entidad, siempre y cuando se consignara a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo, para ser afectos de la enajenación voluntaria. Cuando la entidad con lo dispuesto en la presente Ley se apegue al contenido de la norma en la
4. Ley se apegue al contenido de la norma en la

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:

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991

ARTÍCULO 88. Modificado por el art. 1, Ato Legislativo No. 01 de 1993, el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por aquel reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad, es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o intereses sociales definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial de la comunidad y de la propiedad privada, así como de los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción compensatoria administrativa, incluso respecto del precio.

LEY 388 DE 1997, CAPÍTULO 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:

b) No asegura la escritura o la promesa de comprometerse respecto en las plazas filiales o en la promesa de apoyar por causas impopulares a ellos mismos.

c) Será obligatorio indicar al proceso de negociación si los negociadores tienen (no) dos habiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la entrega voluntaria, conlleva en un contrato de compraventa consensual y escritura pública.

Acreditada la oferta de compra de las inmuebles según las pautas establecidas en el artículo 6º del Reglamento de la Ley, podrá rangar la declaración de utilidad publica o de interés social.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncia a la negociación cuando:

- Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribir la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o

a oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento

Artículo 37. El artículo 37.º de la ley 1892 de 2013 quedará así:

Artículo 37. El precio de adquisición en el caso de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastro desactualizados o por otros precios privados (usucapio, los jueces o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos,

Los numereros 4 y 11 de artículo 389 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las disposiciones que se disponen en la presente ley.¹⁴

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

"Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término prescrito e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 389 de la Ley 1564 de 2012. Cofide General del Proceso o la norma que lo modifique sustituya.

inscripción dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tránsito, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos".

