



AVISO

Señores	
JUAN DE LA CRUZ o JUAN CRISOSTOMO QUINTERO	(según títulos antecedentes)
JUAN DE LA C QUINTERO	(reportado en folio de matrícula)
Y HEREDEROS DETERMINADOS e INDETERMINADOS	
JUAN DE LA ROSA USMA PIEDRAHITA (FALSO TRADENTE)	C.C.98.477.640
Predio denominado LA SERRANÍA	
Vereda: PUEBLITO DE LOS SANCHEZ/EL PEDRERO	
Municipio: AMAGÁ	
Departamento: ANTIOQUIA	

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

Asunto: **PREDIO ACP1-03-005 ID. CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO SAS. NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No.04-01-20171025006774** expedida el 25 de octubre de 2017.

Respetados Señores,

El suscrito, Representante Legal de la **CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO SAS**, en virtud del Contrato de Concesión de la referencia, procediere a dar cumplimiento a lo consagrado en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Administrativo (Ley 1437 de 2011) con el envío de la solicitud de notificación personal N° **04-01-20171025066774** expedida el 25 de octubre de 2017 a la Oficina formal de compra con radicado **04-01-20171025066774** expedida el 25 de octubre de 2017 a la Dirección del predio denominado jurídicamente como Predio denominado LA SERRANÍA ubicado en la Vereda: PUEBLITO DE LOS SANCHEZ/EL PEDRERO del Municipio de AMAGÁ, en el Departamento de ANTIOQUIA, enviado por la empresa de mensajería denominada "ENVÍAMOS" el día 04 de noviembre de 2017, la cual certifica que el predio es un lote de terreno sin construcción, lo que significa que la persona a notificar no reside o labora en esa dirección, de igual forma dicha solicitud de notificación personal N° **04-01-20171025066776** expedida el 25 de octubre de 2017, fue publicada en la página web de la Concesionaria

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



<http://www.covipacifico.co/notificaciones-aviso-predios> el día 01 de noviembre de 2017 con fecha de des
filiación 8 de noviembre de 2017.

Agotado el término legal de la solicitud de notificación personal, se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 69 Inicial primero del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 que reza lo siguiente: *"Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o pueden obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino."*, se requiere notificar del presente acto administrativo a JUAN DE LA CRUZ o JUAN CRISOSTOMO QUINTERO (según títulos antecedentes) y/o JUAN DE LA C QUINTERO (reportado en folio de matrícula) y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS JUAN DE LA ROSA USMA PIDRAHITA (FALSO TRADENTE) C.C.98.477.640, con el objeto de dar cumplimiento a la ley se procede a **NOTIFICAR POR AVISO** la Oferta Formal de Compra **04-01-2017102506674** expedida el **25 de octubre de 2017** por medio del cual LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI a través de CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO SAS-COVIPACIFICO SAS, requiere comprar la zona de terreno que se segrega del predio identificado con Cédula catastral **030200100000400414**, predio denominado **"LA SERRANIA"** ubicado en la vereda **PUEBLO DE LOS SANCHEZEL PEDRERO**, del municipio de **AMAGÁ**, Departamento de **ANTIOQUIA**, el cual cuenta con un área de terreno de **TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADROS (3.392 m²)**incluidas las siguientes Construcciones y/o mejoras, así: **INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:** 2623 M² Cultivo de café 8 años; 12 Árboles de Guamo DAP 30 H (mt) 15; 6 Planta Mango 15 años; 16 Árboles de Quebrabarriga DAP 15 H (mt) 10; 15 Árboles Carbonero DAP 10 H (mt) 5; 2 Árboles de Liberal DAP 15 H (mt) 8; 6 Árboles Aguanoso DAP20 H (mt) 10; 30 Planta Plátano 1 año; 4 Árboles Nogal DAP 50 H (mt) 8; 6 Árboles Matarraón DAP 15 H (mt) 8; 1 Planta Anón 20 años; 1 Árboles de Cedro DAP 40 H (mt) 15; 1 Planta Arroyán 20 años; 2 Plantas Aguacate 12 años; 1 Planta Naranja 25 años; 2 Árboles de Bucaro DAP 25 H (mt) 3. **DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:** N.A. **DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:** N.A. del predio **ACP1-03-005 ID.**

Para su conocimiento, acompaño al presente aviso copia del oficio de la oferta formal de compra **04-01-20171025006774** expedida el **25 de octubre de 2017**, junto con la ficha técnica predial, copia del avalúo comercial corporativo de fecha 02 de mayo de 2017 y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir, certificación del uso del suelo. De igual forma, le informamos que el proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Lev 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014.

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 y contra el oficio de 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 integral del acto administrativo, se publicará en la página electrónica de la Concesionaria Vial de Pacifico 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,

Harrold H. Klein

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

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

Vobo: Dirección predial

Vobo: Conpacífico

Elaboro: 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



Concesionaria Vial
del Pacífico

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

Referencia: Contrato de Concesión 007 de 2014. Autopista Conexión Pacífico

Asunto: Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S. -Solicitud de Inscripción de Oferta Formal de Compra contenida en el oficio 04-01-2012 102.500.6774 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N°.033-11214 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de TITIRIBÍ.

Cordial Saludo.

En mi condición de Representante Legal de la CONCESIONARIA VIAL DEL PACÍFICO S.A.S.- COVIPACIFICO S.A.S., Sociedad Comercial, domiciliada en Sabaneta - Antioquia, constituida por Documento Privado de (e)l o (los) constituyente (s) de Bogotá D.C., del 19 de Junio de 2014, inscrita el 25 de mayo de 2015 bajo el Número 0102447 del libro IX, en desarrollo del Contrato de Concesión APP N° 007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito con la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y, en cumplimiento de lo establecido 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 1989 y Artículo 19 y siguientes de la Ley 1602 de 2013, capítulo Primero en el que se refiere a "Gestión y Adquisición Predial".

Conformo al artículo 13 de la Ley 9 de 1989, la presente, la forma Formal de la misma N° 04-01-2332-01-5006333, del inmueble que a continuación se relaciona, a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, con NIT 830.125.995-8;

Matricula Inmobiliaria N°. 033-11214

Predio N°, ACP1-03-005 ID

Área requerida: 3.392 m²

Proyecto: Autopista Conexión Pacífico 1.

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI NIT 830.125.996 - 9

A: JUAN DE LA CRUZ o JUAN CRISOSTOMO QUINTERO (según títulos antecedentes) (X)
o JUAN DE LA C QUINTERO (reportado en folio de matrícula)

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



A: JUAN DE LA ROSA USMA PIEDRAHITA (FALSO TRADENTE) C.C.98.477.640

De igual manera le solicito expedir certificado de Tradición y libertad con la anotación de la Oferta Formal de Compra, con destino a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI NIT 830.125.996 – 9, en la oficina de la Concesionaria cuya regional está ubicada en CL 79 SUR NRO. 47E 62 de Sabaneta- Antioquia.

Atentamente,


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

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

Voto: Dirección Predial
 Voto: Conpacífico

Elaboró: Conpacífico

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



04-01-2017 10:25:006774
 Concesionaria Vial del Pacifico
 Fecha: 26/10/2017 03:39:12 p. m. | Usuario: covpacif
 Asunto: JUAN DE LA CRUZ O JUAN CRISOSTOMO QUINTERO
 JUAN DE LA CRUZ O JUAN CRISOSTOMO QUINTERO
 Folios: 2 FOLIOS - 14 FOLIOS

Señores

JUAN DE LA CRUZ o JUAN CRISOSTOMO QUINTERO (Según Titulos Antecedentes)

JUAN DE LA C QUINTERO (Reportado En Folio De Matricula)

Y HEREDEROS DETERMINADOS E INTEDERMINADOS

JUAN DE LA ROSA USMA PIEDRAHITA (FALSO TRADENTE) C.C.98.477.640

Predio denominado LA SERRANÍA

Vereda: PUEBLITO DE LOS SANCHEZ/EL PEDRERO

Municipio: AMAGÁ

Departamento: ANTIOQUIA

Referencia: Contrato de Concesión 007 de 2014. Autopista Conexión Pacifico

Asunto: Oficio Por El Cual Se Dispone La Adquisición De Un Área De Terreno (Para Compra Parcial) Y Sus Mejoras, Ubicado En Las Sigüientes Abscisas: Inicial: I: K24+987,49 / D: K25+021,25 Final: I: K24+999,11 / D: K25+095,34 Del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacifico 1, Vereda Pueblito De Los Sanchez/El Pedrero, Municipio De Amaga, Departamento De Antioquia, Identificado Con Cédula Catastral 0302001000000400414 Y Matricula Inmobiliaria Número 033-11214 De La Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Titiribi.

Respetado señor (a):

Como es de conocimiento general a través del Contrato APP No. 007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito entre la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y la Concesionaria Vial del Pacifico S.A.S., sociedad Comercial, domiciliada en Sabaneta - Antioquia, constituida por Documento Privado de (el) o (los) constituyente (s) de Bogotá D.C., del 19 de Junio de 2014, inscrita el 25 de mayo de 2015 bajo el Número 00102447 del libro IX, en desarrollo del Contrato de Concesión APP N°.007 del 15 de septiembre de 2014, suscrito con la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 13 de la ley 9 de 1989, 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" y, para que por su cuenta y riesgo elabore los diseños, financie, obtenga las licencias ambientales y demás permisos, adquiera los predios, rehabilite, construya, mejore, opere y mantenga el sector, del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacifico 1.

En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI, a través de esta Concesionaria, con base en los diseños debidamente aprobados y de conformidad con las licencias correspondientes proferidas por la autoridad competente, requiere por motivo de utilidad pública, comprar las zonas de terreno del predio de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial No. ACP1-03-005 ID, de la cual se anexa copia, predio denominado "LA SERRANÍA" ubicado en la vereda PUEBLITO DE LOS SANCHEZ/EL PEDRERO, del municipio de AMAGÁ, Departamento de

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



ANTIOQUIA, el cual cuenta con un área de terreno de TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (3.392 m2), incluidas las siguientes mejoras, construcciones y especies así: 2623 M² Cultivo de café 8 años; 12 Árboles de Guamo DAP 30 H (mt) 15; 6 Planta Mango 15 años; 16 Árboles de Quiebrabarrigo DAP 15 H (mt) 10; 15 Árboles Carbonero DAP 10 H (mt) 5; 2 Árboles de Liberal DAP 15 H (mt) 8; 6 Árboles Aguanoso DAP 20 H (mt) 10; 30 Planta Platano 1 año; 4 Árboles Nogal DAP 50 H (mt) 20; 5 Árboles Mataraton DAP 15 H (mt) 8; 1 Planta Anon 20 años; 1 Árboles de Cedro DAP 40 H (mt) 15; 1 Planta Arrayan 20 años; 2 Plantas Aguacate 12 años; 1 Planta Naranja 25 años; 2 Árboles de Bucaro DAP 25 H (mt) 3.

El predio está debidamente delimitado y alindado dentro de la INICIAL: I: K24+987,49 / D: K25+021,25 FINAL: I: K24+999,11 / D: K25+095,34 del Proyecto Vial Autopista Conexión Pacifico 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 N°. ACP1-03-005 ID de fecha 02 de mayo de 2017, en sus partes pertinentes, elaborado por la empresa avaluadora VALORAR, documento en el cual se tuvieron en cuenta todos y cada uno de los elementos pertenecientes en el área afectada, arrojando como resultado el precio más justo a reconocer por sus características particulares.

Según el avalúo comercial corporativo No. ACP1-03-005 ID la presente oferta formal de compra se discriminará así:

DAÑO EMERGENTE

VALOR DEL INMUEBLE CALCULADO EN EL AVALUO: CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$54.429.006), el cual incluye el área de terreno afectado y las mejoras plantadas en él.

GASTOS ESTIMADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: UN MILLON CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.153.410).

TOTAL DAÑO EMERGENTE: CINCUENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$55.582.416).

LUCRO CESANTE

VALOR POR ARRENDAMIENTOS: \$0.
VALOR POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS: \$0.
TOTAL DE INDEMNIZACIÓN LUCRO CESANTE: \$0

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



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 CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$54.429.006), 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 Pacifico S.A.S. -COVIPACIFICO S.A.S., actuando como Delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada la presente Oferta de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto forma de pago.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria, corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia, particularmente lo dispuesto en la Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte.

A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, usted cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1742 de 2014, bien sea aceptándola, o rechazándola, mediante oficio dirigido al Dr. Mauricio Millán Drews, Representante Legal de la Concesionaria Vial del Pacifico 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(s) Predial, Luz Angela Zapata Herrera al número telefónico (094) 5209300 Ext. 126 o en las oficinas de la Concesionaria ubicadas en la dirección antes mencionada, o al correo electrónico notificaciones@covipacifico.co.

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.

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



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
 Gerente
 Concesionaria Vial del Pacífico S.A.S.

VoBo: Dirección Predial

VoBo: Compacífico

Elaboró: Conpacífico

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



VIGILADO
SUPERTRANSPORTE

[illegible]

V-04-17-374



CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL AVALÚO RURAL COMERCIAL <i>Dirección: La Serranía</i> VEREDA: PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ MUNICIPIO DE AMAGÁ, ANTIOQUIA. ABSC INICIAL: Km 24+ 987,49 I / Km 25+021,25 D ABSC FINAL: Km 24+ 999,11 I / Km 25+095,34 D		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
TITULAR: JUAN DE LA C QUINTERO o JUAN CRISOSTOMO QUINTERO FALSO TRADENTE: JUAN DE LA ROSA USMA PIEDRAHITA		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	PREDIO No ACP1-03-005 ID	
	LOTE	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	0,339200 ha
	CONSTRUIDA	0 m²
TOTAL AVALÚO		\$54.429.006
NOTARIADO Y REGISTRO		\$1.153.410
TOTAL INDEMNIZACIÓN		\$55.582.416

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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Ofi

Línea Nacional 018000510727

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Angel Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

V-04-17-374



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACIFICO 1			
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción	Lote y Construcción
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL			
PREDIO No.	ACP1-03-005 ID			
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA			
MUNICIPIO	AMAGÁ			
VEREDA/BARRIO	PUEBLO DE LOS SÁNCHEZ			
ABSCISAS	ABSC INICIAL: Km 24+ 987,49 / Km 25+021,25 D ABSC FINAL: Km 24+ 999,11 / Km 25+095,34 D			
DIRECCIÓN	LA SERRANÍA			
TIPO DE PREDIO	Rural	X		Suburbano
USO ACTUAL	Residencial	Comercial	Industrial	Mixto
USO POR NORMA	Agrosilvopastoril	X	Recreacional	Ninguna
	Bosque, Cobertura vegetal natural.			
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	• Resolución 620 de 2008 del IGAC. • Ley 388 de 1997. • Decreto 1420 de 1998 • Ley 1682 de noviembre de 2013 • Resolución 898 de agosto de 2014 <i>(En la relacionado con las 4 componentes definidos por la Res 2684)</i> • Resolución 2684 del 06 de agosto de 2015			
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 03020010000040041400000000 Áreas de terreno: 1,0267 ha Áreas de Construcción: 0 m2 Avalúo Catastral: \$7'367.599. Vigencia: 2014. Zonas Homogéneas Físicas catastrales: No Suministrada. Zonas Geoeconómica catastral: No Suministrada.			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	• Ficha predial con fecha de elaboración 19-07-2017. • Certificado de Tradición y Libertad perteneciente a la matrícula inmobiliaria 033-11214 impresa el 13-07-2017. • Estudio de Títulos elaborado el 01-04-2016. • Alcance al estudio 1 de títulos elaborado el 27-02-2017. • Alcance al estudio 2 de títulos elaborado el 19-07-2017. • Plano predial elaborado el 19-07-2017. • Plano de pendientes topográficas. • Registro 1 y 2 con vigencia 2014. • Registro fotográfico elaborado el 06-02-2017. • Certificado de Uso del Suelo elaborado el 24-05-2016.			

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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Angel Oficina 201

Línea Nacional 018000510727

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification

V-04-17-374



FECHA SOLICITUD	29-03-2017
FECHA VISITA	04-04-2017
FECHA AVALÚO	02-05-2017
AVALUADOR COMISIONADO	JUAN CARLOS RESTREPO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

Las principales industrias del municipio han sido el carbón y la agricultura. Dentro de esta última se destaca, como en toda la región circundante, el cultivo de café. Históricamente también se destacan, el tabaco, la caña de azúcar, el plátano, el tomate, la yuca y las frutas. Otra de las actividades son los yacimientos carboníferos naturales del distrito. Las actividades pecuarias son otro factor importante en la economía del corregimiento.

El municipio presenta buenas condiciones de orden público, con mucha actividad económica, y cercanía a los centros de comercio principales ubicados en el Valle de Aburrá. Los cuales se encuentra a menos de dos horas por vías pavimentadas.

Fuente: Pagina web del municipio de Amagá, Antioquia e información recopilada durante la visita al predio.

Referencia: Alcaldía de Amagá. (2017). Amagá Antioquia. [online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Informacion-del-Municipio.aspx> [Consultado 20 Abril. 2017].



Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com



V-04-17-374



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

Localización en el sector



Coordenadas: X: 1151943,296 Y: 1157004,787; MAGNA_Colombia_Oeste

Fuente: Google Earth (Versión 7.1.7.2606) [Software], Google Inc. (2016). Disponible en <https://www.google.com/intl/es/earth/>

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com



Delimitación del sector:

Norte: Corregimiento de Camilo Cé.
Oriente: Vereda Guaimaral.
Sur: Vereda Guaimaral y el municipio de Venecia, vereda el Recreo.
Occidente: Vereda Pueblito de San José.

Nota: Delimitación realizada a partir de la información de la base de datos catastral del Departamento de Antioquia e información encontrada en Google Earth.

Características Climáticas:

ALTURA: 1400 msnm
TEMPERATURA: 21 a 25 °C
PISO TÉRMICO: templado

Fuente: Pagina web del municipio de Amagá.

Fuente: Alcaldía de Amagá. (2017). Amagá Antioquia. [online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Informacion-del-Municipio.aspx> [Consultado 20 Abril. 2017].

CONDICIONES AGROLÓGICAS:

5 Subclase 7p=7

Esta unidad corresponde a clima templado húmedo y muy húmedo, está integrada por los suelos de las fases AEf, AEf1, AEf2 de la asociación Angelópolis, AGf, AGf1, AGf2 de la asociación Andes, ANf2 de la asociación Amagá, BHf, BHf2 de la asociación Bartolo, ESf, ESf1, ESf2 de la asociación Escobillal, FRf1, FRf2 de la asociación Fredonia, ITf, ITf1, ITf2 de la asociación Ituango, PSf1, PSf2 de la asociación Peñitas, SBf, SBf1, SBf2 de la asociación Santa Bárbara, YAf, YAf1 y YAf2.

Esta subclase ocupa la posición geomorfológica de filas-vigas y espinaños del paisaje de montaña. Su relieve es ligeramente escarpado, con pendientes 50-75% y mayores. Está afectada por erosión ligera y moderada y por frecuentes a muchos movimientos en masa del tipo pata de vaca.

Esta subclase ocupa la posición geomorfológica de filas-vigas y espinaños del paisaje de montaña. Su relieve es ligeramente escarpado, con pendientes 50-75% y mayores. Está afectada por erosión ligera y moderada y por frecuentes a muchos movimientos en masa del tipo pata de vaca.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com



Esta subclase ocupa la posición geomorfológica de filas-vigas y espinaños del paisaje de montaña. Su relieve es ligeramente escarpado, con pendientes 50-75% y mayores. Está afectada por erosión ligera y moderada y por frecuentes a muchos movimientos en masa del tipo pata de vaca.

El material parental de los suelos es diverso; está compuesto por rocas ígneas, sedimentarias y metamórficas. En algunos sectores, los suelos están recubiertos por capas de ceniza volcánica de diferente espesor. Los suelos dominantes son moderadamente profundos, bien drenados, de texturas que varían de finas a medias a veces con fragmentos de roca, reacción muy fuerte a fuertemente ácida, alta a muy alta saturación de aluminio y fertilidad baja.

Las principales limitaciones de estos suelos son las pendientes moderada a fuertemente escarpadas, la erosión moderada, la alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), la fuerte acidez, la alta saturación de aluminio; en menor grado de severidad tiene bajos contenidos de calcio, magnesio, potasio, fósforo y materia orgánica.

Actualmente estas tierras se las utiliza en ganadería extensiva y pequeños sectores en cultivos café y plátano; algunos sectores están en bosque secundario.

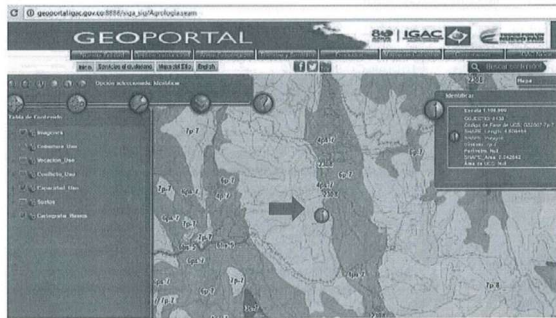
Estas tierras tienen aptitud para plantaciones forestales (bosque protector-productor), y cultivos de semibosque (café con sombra) aplicando prácticas de conservación como sembrar en curvas de nivel o en sentido transversal a las pendientes, implementar programas de fertilización de acuerdo con la disponibilidad de nutrientes en el suelo y los requerimientos de los cultivos.

Subclase	Unidades cartográficas de suelo	Principales características de las unidades de capacidad	Principales limitantes de uso	Usos recomendados	Prácticas de manejo	Superficie (ha)
7p-7	AEf, AEf1, AEf2, AGf, AGf1, AGf2, ANf2, BHf, BHf2, ESf, ESf1, ESf2, FRf1, FRf2, ITf, ITf1, ITf2, PSf, PSf1, PSf2, SBf, SBf1, SBf2, SCf1, SCf2, YAf, YAf1, YAf2	Clima templado húmedo y muy húmedo, relieve ligeramente escarpado, suelos moderadamente profundos, de texturas finas a medias a veces con fragmentos de rocas, bien drenados, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta y muy alta saturación de aluminio, fertilidad baja, ligera y moderadamente erosionados.	Pendientes moderadamente escarpadas, erosión moderada y ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), fuerte acidez, alta saturación de aluminio, y fertilidad baja.	Bosques protectores, productores, sistemas silvopastoriles, conservación.	Reforestar con especies nativas o exóticas que sirvan para protección de los recursos naturales en las áreas erosionadas suspendiendo las actividades agropecuarias por el tiempo que se requiera para la recuperación de la vegetación.	100925,36

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com





Fuente: Mapa de Agrología del Geoportal del IGAC. Disponible en http://geoportal.igac.gov.co:8888/sipa_sip/Agrologia.seam

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA	Plana	Mixta	X	Escarpada
VÍA DE ACCESO	Al predio se accede por vía veredal desde el corregimiento de Camilo Cé.			
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	Destapada	X	Adoquinada
ESTADO	Buena	Regular	X	Malo
	Agua	Energía		Alcantarillado
SERVICIOS PÚBLICOS	Gas	Parabólica		Rec. Basuras
	Transporte público	X	Pozo séptico	Internet

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

TITULAR	JUAN DE LA C QUINTERO o JUAN CRISOSTOMO QUINTERO
FALSO TRADENTE	JUAN DE LA ROSA USMA PIEDRAHITA (POSEEDOR IRREGULAR)
IDENTIFICACIÓN	TITULAR C.C. 98.477.640
MATRÍCULA	033-11214 Impreso el 13 de julio de 2017.
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	• Adquirió JUAN DE LA ROSA USMA PIEDRAHITA por compra en la modalidad de FALSA TRADICIÓN (El inmueble proviene de la sucesión ilíquida de Juan de la Cruz o Juan Crisóstomo Quintero, vinculados) hecha a JUAN DE LA ROSA USMA PIEDRAHITA, mediante Escritura Pública número 255 del 24 de agosto de 1999 de la Notaría de Amagá, debidamente registrada.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	FALSA TRADICIÓN, constituidas desde la Anotación Nro. 2 hasta la Anotación Nro. 6 de la matrícula inmobiliaria 033-11214, debidamente registradas.

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

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 021 de 1999 bajo el cual se adopta el esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Amagá, Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma, extraída literalmente del certificado de usos del suelo suministrado:

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ-ANTIOQUIA

CERTIFICA

Que Conpacifico identificado con el Nit 900.758.629-0, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para un predio identificado con cédula catastral 03020010000040041400.100000 y matrícula inmobiliaria 033-11214.

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.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Denotificación
P-4	Rural	Pueblo de Los Sánchez	Bosque Cobertura vegetal natural	Agrosilvopastoral	Explotación minera, Producción Industrial, Vivienda	Vivienda en la unidad P.S. que se superpone con la unidad M2, 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.	ID Hias. 60% Protec. 40% Infruct.

Con la información encontrada en el documento de ordenamiento territorial vigente del municipio, se concluye que la información en el certificado de usos del suelo no posee inconsistencias en cuanto a la normatividad del predio. Se aclara que no se poseen planos de normatividad en donde se pueda georeferenciar el predio dentro de la misma.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	0,807300 ha
ÁREA UNIDAD FISIOGRAFICA 1	0,807300 ha

Fuente: Ficha predial.

3.4. UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Pueblito de los Sánchez, del Municipio de Amagá, Antioquia. Para acceder al predio se usa vía veredal sin pavimentar en regulares condiciones. El predio se encuentra a 1.694 metros aproximadamente de la vía principal que comunica al centro poblado de Camilo Cé con Fredonia.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIOGRAFICAS: En el predio se encuentra una unidad fisiográfica con topografía mixta:

Topografía General:

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

Fuente: Ficha Predial

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

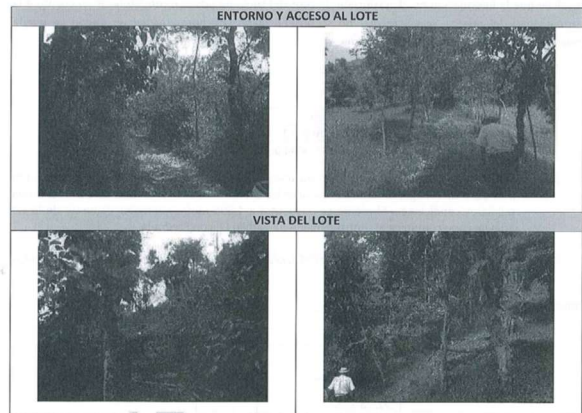


4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,339200 ha
ÁREA REMANENTE	0,0000 ha
ÁREA SOBRANTE	0,468100 ha
LINDEROS	
NORTE	101,84 m con Luis Gabriel Agudelo Muriel ACP1-03-008 ID (2-9)
ORIENTE	70,27 m con el mismo predio ACP1-03-005 ID (19-2)
SUR	68,82 m con Álvaro Bravo Betancur y Otro ACP1-03-003 ID (14-19)
OCCIDENTE	45,06 m con Mario de Jesús Cano ACP1-03-006/7 I (9-14)

Fuente: Ficha Predial.

Nota: "En el área requerida no se evidenciaron drenajes, lo cual fue corroborado con la cartografía del IGAC." Según ficha predial.



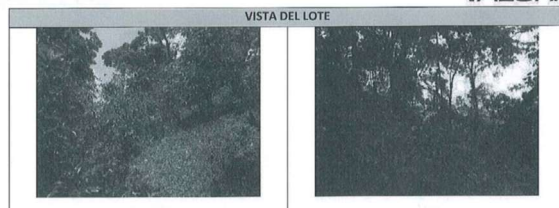
Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group





4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Sin construcciones principales requeridas según ficha predial suministrada.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

Sin construcciones anexas requeridas según ficha predial suministrada.

4.3 ESPECIES VEGETALES:

DESCRIPCIÓN	CANT	UND
Cultivo de café 8 años	2623	m ²
Guamo	12	Árbol
Mango 15 años	6	Planta
Quebrabarrigo	16	Árbol
Carbonero	15	Árbol
Liberal	2	Árbol
Aguanoso	6	Árbol
Plátano 1 año	30	Planta
Nogal	4	Árbol
Matarraton	5	Árbol
Anón 20 años	1	Planta
Cedro	1	Árbol
Arayán 20 años	1	Planta
Aguacate 12 años	2	Planta
Narajo 25 años	1	Planta
Búcaro	2	Árbol

Fuente: Ficha predial

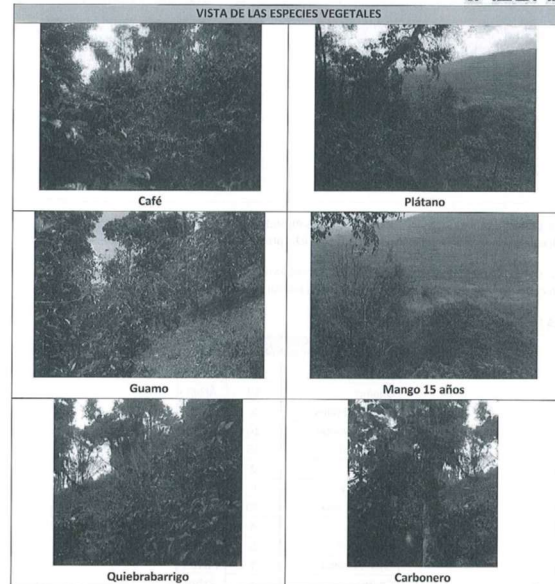
Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3128049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 06
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

11

VRG
Valuation Research Group



Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3128049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 06
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

12

VRG
Valuation Research Group



5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

Según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) el método de avalúo usado para el área de terreno es:

Artículo 19. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes 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.

5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

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

Para los cultivos transitorios y permanentes se realizó el cálculo del costo total de establecimiento teniendo en cuenta los costos de preparación, siembra, sostenimiento y producción.

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

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

Las especies forestales serán valoradas en primera instancia por daño emergente, donde se tiene en cuenta los insumos y mano de obra necesarios para el establecimiento de la especie; sin embargo, en caso de anexar la documentación requerida en la resolución 620 de 2008 y/o resolución 898 de 2014, donde se verifique que la planta fue sembrada para fines comerciales (extracción de madera) se tomará en cuenta para la valoración su DAP (Diámetro a la altura promedio) y altura, con el fin de calcular el volumen (m³) de madera comercial.

Para establecer el valor total de café, se tiene en cuenta que el valor unitario de una planta cuando tiene ocho años según los cultivos permanentes consignados en la base de datos de especies vegetales, el cual es de \$3.161 por unidad, una hectárea de café tiene 9.852 plantas y ya que en la ficha suministrada nos dan un área de 2.623 m² se realiza los siguientes cálculos:

1 ha tiene 9.852 Plantas. * \$3.161 = \$ 31.142.172

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3128049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 06
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

13

VRG
Valuation Research Group



Por tanto, el resultado por metro cuadrado es \$3.114

5.3. METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 del IGAC y la resolución 2684 de 2015 expedida por el ministerio de transporte. Los componentes a evaluar son:

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

Notariado y Registro: (Escritura pública de compraventa y registro).
Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No aplica.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

No Aplica

Nota: No se aportó documentación para el cálculo de este ítem.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3128049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 06
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

14

VRG
Valuation Research Group



6. CONSIDERACIONES GENERALES Y METODOLÓGICAS

El uso prohibido de vivienda es solo en la superposición del polígono normativo P5 con el polígono normativo M1, zona que se encuentra alejada de la zona objeto de avalúo, el comité técnico analizó de nuevo el mercado y encuentra que es comparable.

Una vez analizado el sector y teniendo un mercado debidamente depurado y justificado, permitiéndonos así la utilización del método comparativo de mercado el cual arroja un valor de \$ 11.938,2 por m², o \$ 119.382.000 valor hectárea.

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

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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 01800051072



7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES				
DESCRIPCION	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Area requerida	0.339200	\$	\$ 119.382.000	\$ 40.484.374
VALOR TOTAL TIERRAS				\$ 40.484.374
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCION	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cultivo de café 8 años	2623	m2	\$ 3.114	\$ 168.027
Guamo	12	Arbol	\$ 58.715	\$ 704.580
Mango 15 años	6	Planta	\$ 151.213	\$ 907.278
Cuajalibarrigo	16	Arbol	\$ 506.555	\$ 8.104.880
Carbonero	15	Arbol	\$ 56.981	\$ 854.715
Liberal	2	Arbol	\$ 26.773	\$ 53.540
Agusano	6	Arbol	\$ 62.408	\$ 374.450
Plátano 1 año	30	Planta	\$ 32.399	\$ 971.970
Nogal	4	Arbol	\$ 51.763	\$ 207.055
Chalatraron	5	Arbol	\$ 17.590	\$ 87.950
Anón 20 años	1	Planta	\$ 158.675	\$ 158.675
Cedro	1	Arbol	\$ 52.799	\$ 52.798
Arrayan 20 años	1	Planta	\$ 36.785	\$ 36.785
Aguate 12 años	2	Planta	\$ 58.675	\$ 317.350
Naranjo 25 años	1	Planta	\$ 151.213	\$ 151.213
Bucaro	2	Arbol	\$ 40.599	\$ 81.116
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 13.634.632
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 54.629.006
CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEIS PESOS M.L.				

ATENTAMENTE,


JORGE MEDRANO VEGA
Representante Legal (S) Valorar S.A
Coordinador Comité Técnico
RNA 3391

JUAN CARLOS RESTREPO
Avaluador Comisionado
RNA 1739

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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Ofi

Línea Nacional 018000510727



8. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

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

[illegible]

Se adoptó el valor promedio redondeado a \$1.000 mas cercano, se toma el valor promedio debido a la similitud de las ofertas con respecto al predio objeto de estudio.

Para calcular el valor del metro cuadrado de las construcciones de las ofertas No. 1, 2 y 4, se toma como valor de reposición a nuevo de las construcciones, la tipología unifamiliar VIS por un valor de \$1.315.881. Descrito en la revista Construtada edición 181 de fecha diciembre de 2016 – febrero de 2017, los cuales se deprecian teniendo en cuenta las edades de las construcciones, las cuales fueron suministradas directamente por los vendedores, con dicha información es posible calcular la vida útil de las construcciones. Por otra parte, los estados de conservación de las construcciones son definidos por el evaluador, por medio de consulta telefónica y verificación sobre las fotos disponibles de las mismas. En consecuencia, una vez calculados los valores por metro cuadrado de las construcciones, es posible hallar los valores de m2 de terreno de las ofertas investigadas.

OPCIÓN B (7) Y C (8)								
ITEM	EDAD	VGA UTIL	EDAD EN VIGENCIA	BIENES (OPCIÓN A)	OPCIÓN B	VALOR APLICADO	VALOR DEPRICIASO	VALOR FINAL
1	15	70	21.43%	23	20.04%	\$ 1,315,000	\$263,640	\$1,051,360
2	38	70	54.29%	2,6	46.53%	\$ 1,315,000	\$612,263	\$702,737
4	47	70	87.14%	2,5	50.60%	\$ 1,315,000	\$784,506	\$530,493

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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727



Oferta 1:



Finca Rustica Venta Amagá

\$ 350.000.000

Amagá - Finca - 4 habitaciones - 3 baños

Se vende finca con una hermosa vista a todo el suroeste, son 9000 mts de terreno... Esta finca a solo 40 minutos de medellin, #ref:s1508 - s1508 - suroeste finca raiz...

Hace 2 semanas, 4 días en Ego Real Estate - SUROESTE FINCA RAIZ

Referencia: venta de Finca. (2017). Finca Raíz Suroeste. [online] disponible en: <http://www.fincaraizsuroeste.com/propiedad/5223408/venta-de-finca-amaga-suroeste-antioqueno-amaga/> [Consultado 21 Abril. 2017].

Oferta 2:

The screenshot shows the Mecabo Real Estate website. The header includes the company name 'mecabo Real Estate' and a search bar. The main content area features a large image of a house with a price tag of '\$260,000,000'. Below the image, there is a 'Contact Us' button. The website is in French, with text such as 'Village de la Vallée' and 'Contact Us' visible.

Referencia: Venta Finca. (2017). Mercado Libre. [online] disponible en: <http://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-423253299-finca-en-venta-JM> [Consultado 21 Abril. 2017].

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3128049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Of

Línea Nacional 018000510727



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA CONEXIÓN PACÍFICO 1			
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción	Lote y Construcción
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL			
PREDIO No.	ACP1-03-005 ID			
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA			
MUNICIPIO	AMAGÁ			
VEREDA/BARRIO	PUEBLITO DE LOS SÁNCHEZ			
ABSCISAS	ABSC INICIAL: Km 24+ 987,49 I / Km 25+021,25 D ABSC FINAL: Km 24+ 999,11 I / Km 25+095,34 D			
DIRECCIÓN	LA SERRANÍA			
TIPO DE PREDIO	Rural	X	Suburbano	Mixto
USO ACTUAL	Residencial	Comercial	Industrial	Mixto
USO POR NORMA	Agrosilvopastoral	X	Recreacional	Protección
	Bosque, Cobertura vegetal natural.			
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	- Resolución 620 de 2008 del IGAC. - Ley 388 de 1997. - Decreto 1420 de 1998 - Ley 1682 de noviembre de 2013 - Resolución 898 de agosto de 2014 (En lo relacionado con los 4 componentes definidos por la Res 2684) - Resolución 2684 del 06 de agosto de 2015			
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 030200100000400414000000000 Áreas de terreno: 1,0267 ha Áreas de Construcción: 0 m2 Avalúo Catastral: \$7.367.599. Vigencia: 2014. Zonas Homogéneas Físicas catastrales: No Suministrada. Zonas Geoeconómica catastral: No Suministrada.			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	- Ficha predial con fecha de elaboración 19-07-2017. - Certificado de Tradición y Libertad perteneciente a la matrícula inmobiliaria 033-11214 impresa el 13-07-2017. - Estudio de Títulos elaborado el 01-04-2016. - Alcance al estudio 1 de títulos elaborado el 27-02-2017. - Alcance al estudio 2 de títulos elaborado el 19-07-2017. - Plano predial elaborado el 19-07-2017. - Plano de pendientes topográficas. - Registro 1 y 2 con vigencia 2014. - Registro fotográfico elaborado el 06-02-2017. - Certificado de Uso del suelo elaborado el 24-05-2016.			

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 06
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



Valuation Research Group



BUREAU VERITAS Certification

FECHA SOLICITUD	29-03-2017
FECHA VISITA	04-04-2017
FECHA AVALÚO	02-05-2017
AVALUADOR COMISIONADO	JUAN CARLOS RESTREPO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:

Las principales industrias del municipio han sido el carbón y la agricultura. Dentro de esta última se destaca, como en toda la región circundante, el cultivo de café. Históricamente también se destacan, el tabaco, la caña de azúcar, el plátano, el tomate, la yuca y las frutas. Otra de las actividades son los yacimientos carboníferos naturales del distrito. Las actividades pecuarias son otro factor importante en la economía del corregimiento.

El municipio presenta buenas condiciones de orden público, con mucha actividad económica, y cercanía a los centros de comercio principales ubicados en el Valle de Aburrá. Los cuales se encuentra a menos de dos horas por vías pavimentadas.

Fuente: Pagina web del municipio de Amagá, Antioquia e información recopilada durante la visita al predio.

Referencia: Alcaldía de Amagá. (2017). Amagá Antioquia. [online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/MIMunicipio/Paginas/Informacion-del-Municipio.aspx> [Consultado 20 Abril. 2017].



Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 06
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



Valuation Research Group



BUREAU VERITAS Certification

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

Localización en el sector



Coordenadas: X: 1151943,296 Y: 1157004,787; MAGNA_Colombia_Oeste

Fuente: Google Earth [Versión 7.1.7.2606] [Software], Google Inc. (2016). Disponible en: <https://www.google.com/intl/es/earth/>

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 06
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



Valuation Research Group



BUREAU VERITAS Certification

Delimitación del sector:

Norte: Corregimiento de Camilo Cé.
Oriente: Vereda Guaimaral.
Sur: Vereda Guaimaral y el municipio de Venecia, vereda el Recreo.
Occidente: Vereda Pueblito de San José.

Nota: Delimitación realizada a partir de la información de la base de datos catastral del Departamento de Antioquia e información encontrada en Google Earth.

Características Climáticas:

ALTURA: 1400 msnm
TEMPERATURA: 21 a 25 °C
PISO TÉRMICO: templado

Fuente: Pagina web del municipio de Amagá.

Fuente: Alcaldía de Amagá. (2017). Amagá Antioquia. [online] disponible en: <http://www.amaga-antioquia.gov.co/MIMunicipio/Paginas/Informacion-del-Municipio.aspx> [Consultado 20 Abril. 2017].

CONDICIONES AGROLÓGICAS:

5 Subclase 7p=7

Esta unidad corresponde a clima templado húmedo y muy húmedo, está integrada por los suelos de las fases AEF, AEF1, AEF2 de la asociación Angelópolis, AGF, AGF1, AGF2 de la asociación Andes, ANF2 de la asociación Amagá, BHF, BHF2 de la asociación Bartolo, ESF, ESF1, ESF2 de la asociación Escobillal, FRF1, FRF2 de la asociación Fredonia, ITF, ITF1, ITF2 de la asociación Ituango, PSF1, PSF2 de la asociación Peñitas, SBF, SBF1, SBF2 de la asociación Santa Bárbara, YAF, YAF1 y YAF2.

Esta subclase ocupa la posición geomorfológica de filas-vigas y espinales del paisaje de montaña. Su relieve es ligeramente escarpado, con pendientes 50-75% y mayores. Está afectada por erosión ligera y moderada y por frecuentes a muchos movimientos en masa del tipo pata de vaca.

Esta subclase ocupa la posición geomorfológica de filas-vigas y espinales del paisaje de montaña. Su relieve es ligeramente escarpado, con pendientes 50-75% y mayores. Está afectada por erosión ligera y moderada y por frecuentes a muchos movimientos en masa del tipo pata de vaca.

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 06
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



Valuation Research Group



BUREAU VERITAS Certification

Esta subclase ocupa la posición geomorfológica de filas-vigas y espinales del paisaje de montaña. Su relieve es ligeramente escarpado, con pendientes 50-75% y mayores. Está afectada por erosión ligera y moderada y por frecuentes a muchos movimientos en masa del tipo patá de vaca.

El material parental de los suelos es diverso; está compuesto por rocas ígneas, sedimentarias y metamórficas. En algunos sectores, los suelos están recubiertos por capas de ceniza volcánica de diferente espesor. Los suelos dominantes son moderadamente profundos, bien drenados, de texturas que varían de finas a medias a veces con fragmentos de roca, reacción muy fuerte a fuertemente ácida, alta a muy alta saturación de aluminio y fertilidad baja.

Las principales limitaciones de estos suelos son las pendientes moderada a fuertemente escarpadas, la erosión moderada, la alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (patá de vaca), la fuerte acidez, la alta saturación de aluminio; en menor grado de severidad tiene bajos contenidos de calcio, magnesio, potasio, fósforo y materia orgánica.

Actualmente estas tierras se las utiliza en ganadería extensiva y pequeños sectores en cultivos café y plátano; algunos sectores están en bosque secundario.

Estas tierras tienen aptitud para plantaciones forestales (bosque protector-productor), y cultivos de semibosque (café con sombra) aplicando prácticas de conservación como sembrar en curvas de nivel o en sentido transversal a las pendientes, implementar programas de fertilización de acuerdo con la disponibilidad de nutrientes en el suelo y los requerimientos de los cultivos.

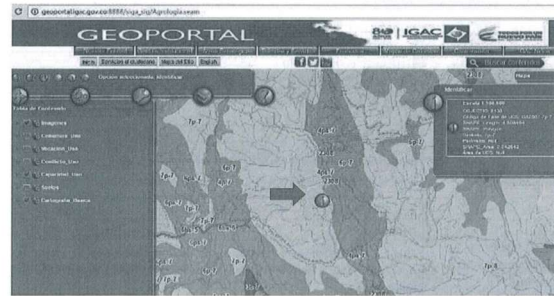
Subclases	Unidades cartográficas de los suelos	Propiedades características de las unidades de capacidad	Principales limitaciones de uso	Uso recomendado	Prácticas de manejo	Superficie (ha)
7p-7	AE1, AE11, AE2, AG1, AG2, AN1, BH1, BH2, ES1, ES2, FR1, FR2, IT1, IT2, PS1, PS2, SB1, SB2, SC1, SC2, YAI, YAI1, YAI2	Clima templado húmedo y muy húmedo, relieve fuertemente escarpado, suelos moderadamente profundos, de texturas finas a medias a veces con fragmentos de roca, bien drenados, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta y muy alta saturación de aluminio, fertilidad baja, ligera y moderadamente erosionados.	Pendientes moderadamente escarpadas, erosión moderada y ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (patá de vaca), fuerte acidez, alta saturación de aluminio, y fertilidad baja.	Bosques protectores productores, sistemas silvopastorales, conservación.	Reforestar con especies nativas o exóticas que sirven para protección de los recursos naturales en las áreas erosionadas; suspender las actividades agropecuarias por el tiempo que se requiere para la recuperación de la vegetación.	1009255,36

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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8164
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



Fuente: Mapa de Agrología del Geoportal del IGAC. Disponible en http://geoportal.igac.gov.co:8888/siga_sip/Agrologia.seam

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA	Plana	Mixta	X	Escarpada
VÍA DE ACCESO	Al predio se accede por vía veredal desde el corregimiento de Camilo Cé.			
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	Destapada	X	Adoquinada
ESTADO	Buena	Regular	X	Malo
	Agua	Energía		Alcantarillado
SERVICIOS PÚBLICOS	Gas	Parabólica		Rec. Basuras
	Transporte público	X	Pozo séptico	Internet
				Alum. Público

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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8164
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

TITULAR	JUAN DE LA C QUINTERO o JUAN CRISOSTOMO QUINTERO
FALSO TRADENTE	JUAN DE LA ROSA USMA PIEDRAHITA (POSEEDOR IRREGULAR)
IDENTIFICACIÓN	TITULAR C.C. 98.477.640
MATRÍCULA	033-11214 Impreso el 13 de julio de 2017.
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Adquirió JUAN DE LA ROSA USMA PIEDRAHITA por compra en la modalidad de FALSA TRADICIÓN (El inmueble proviene de la sucesión ilícita de Juan de la Cruz o Juan Crisóstomo Quintero, vinculados) hecha a JUAN DE LA ROSA USMA PIEDRAHITA, mediante Escritura Pública número 255 del 24 de agosto de 1999 de la Notaría de Amagá, debidamente registrada.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	FALSA TRADICIÓN, constituidas desde la Anotación No. 2 hasta la Anotación No. 6 de la matrícula inmobiliaria 033-11214, debidamente registradas.

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

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 021 de 1999 bajo el cual se adopta el esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Amagá, Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma, extraída literalmente del certificado de usos del suelo suministrado:

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ-ANTIOQUIA

CERTIFICA

Que Conpacífico identificado con el Nit 000.758.629-0, solicita a esta dependencia la expedición del certificado de Uso del Suelo para un predio identificado con cedula catastral 030200100000040041400C/00000 y matrícula inmobiliaria 033-11214.

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	Pueblito De Los Sánchez	Bosque Cobertura vegetal natural	Agroindustrial	Explotación minera, Producción Industrial, Vivienda	Vivienda en la unidad P.S. que se superpone con la unidad M.S. de subordenanza 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. 80% Protec. 40% Infraes.

Con la información encontrada en el documento de ordenamiento territorial vigente del municipio, se concluye que la información en el certificado de usos del suelo no posee inconsistencias en cuanto a la normatividad del predio. Se aclara que no se poseen planos de normatividad en donde se pueda georeferenciar el predio dentro de la misma.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	0,807300 ha
ÁREA UNIDAD FISIOGRAFICA 1	0,807300 ha

Fuente: Ficha predial.

3.4. UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Pueblito de los Sánchez, del Municipio de Amagá, Antioquia. Para acceder al predio se usa vía veredal sin pavimentar en regulares condiciones. El predio se encuentra a 1.694 metros aproximadamente de la vía principal que comunica al centro poblado de Camilo Cé con Fredonia.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIOGRAFICAS: En el predio se encuentra una unidad fisiográfica con topografía mixta:

Topografía General:

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

Fuente: Ficha Predial

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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8164
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8164
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



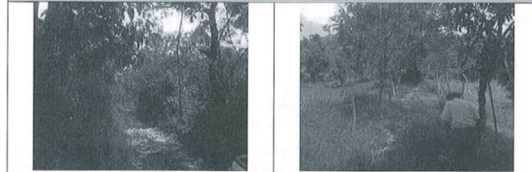
4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,339200 ha
ÁREA REMANENTE	0,0000 ha
ÁREA SOBRANTE	0,468100 ha
LINDEROS	
NORTE	101,84 m con Luis Gabriel Agudelo Muriel ACP1-03-008 ID (2-9)
ORIENTE	70,27 m con el mismo predio ACP1-03-005 ID (19-2)
SUR	68,82 m con Álvaro Bravo Betancur y Otro ACP1-03-003 ID (14-19)
OCCIDENTE	45,06 m con Mario de Jesús Cano ACP1-03-006/7 I (9-14)

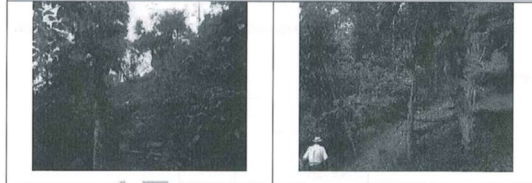
Fuente: Ficha Predial.

Nota: "En el área requerida no se evidenciaron drenajes, lo cual fue corroborado con la cartografía del IGAC." Según ficha predial.

ENTORNO Y ACCESO AL LOTE



VISTA DEL LOTE



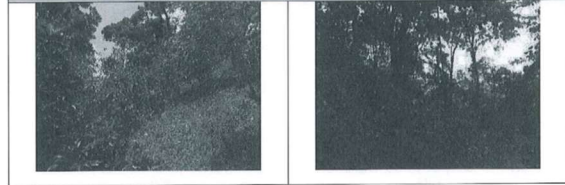
Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



VISTA DEL LOTE



4.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Sin construcciones principales requeridas según ficha predial suministrada.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

Sin construcciones anexas requeridas según ficha predial suministrada.

4.3 ESPECIES VEGETALES:

DESCRIPCIÓN	CANT	UND
Cultivo de café 8 años	2623	m²
Guamo	12	Árbol
Mango 15 años	6	Planta
Quebrabarrigo	16	Árbol
Carbonero	15	Árbol
Liberal	2	Árbol
Aguanoso	6	Árbol
Plátano 1 año	30	Planta
Nogal	4	Árbol
Matairraton	5	Árbol
Anón 20 años	1	Planta
Cedro	1	Árbol
Arrayán 20 años	1	Planta
Aguacate 12 años	2	Planta
Naranja 25 años	1	Planta
Búcaro	2	Árbol

Fuente: Ficha predial

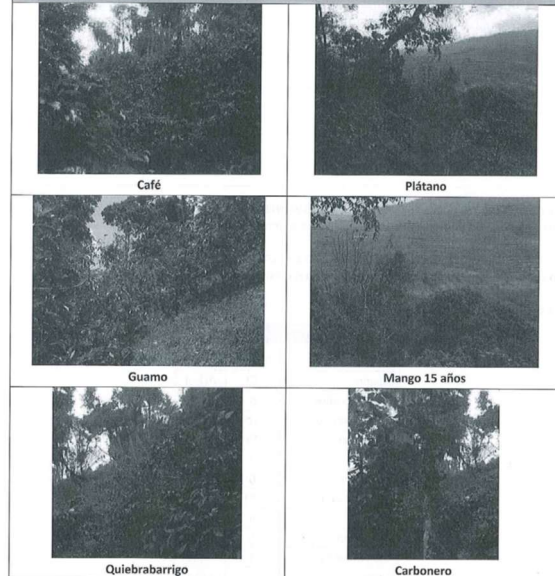
Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



VISTA DE LAS ESPECIES VEGETALES



Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

Según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) el método de avalúo usado para el área de terreno es:

Artículo 19. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes 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.

5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

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

Para los cultivos transitorios y permanentes se realizó el cálculo del costo total de establecimiento teniendo en cuenta los costos de preparación, siembra, sostenimiento y producción.

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

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

Las especies forestales serán valoradas en primera instancia por daño emergente, donde se tiene en cuenta los insumos y mano de obra necesarios para el establecimiento de la especie; sin embargo, en caso de anexar la documentación requerida en la resolución 620 de 2008 y/o resolución 898 de 2014, donde se verifique que la planta fue sembrada para fines comerciales (extracción de madera) se tomará en cuenta para la valoración su DAP (Diámetro a la altura promedio) y altura, con el fin de calcular el volumen (m³) de madera comercial.

Para establecer el valor total de café, se tiene en cuenta que el valor unitario de una planta cuando tiene ocho años según los cultivos permanentes consignados en la base de datos de especies vegetales, el cual es de \$3.161 por unidad, una hectárea de café tiene 9.852 plantas y ya que en la ficha suministrada nos dan un área de 2.623 m² se realiza los siguientes cálculos:

$$1 \text{ ha tiene } 9.852 \text{ Plantas. } * \$3.161 = \$31.142.172$$

Medellín
Tel: 57(4) 4480727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification
CD 24000

VRG
Valuation Research Group

VRG
Valuation Research Group

VRC

V-04-17-374



Oferta 1:

Finca Rustica Venta Amagá

\$ 350.000.000

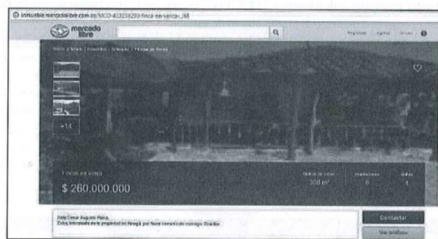
Amagá - Finca - 4 habitaciones - 3 baños

Se vende finca con una hermosa vista a todo el suroeste, son 9000 mts de terreno... Esta finca a solo 40 minutos de medellín, #ref.s1508 - s1508 - suroeste finca raiz...

Hace 2 semanas, 4 días en Ego Real Estate - SUROESTE FINCA RAIZ

Referencia: venta de Finca. (2017). Finca Raiz Suroeste. [online] disponible en: <http://www.fincaraizsuroeste.com/propiedad/5223408/venta-de-finca-amaga-suroeste-antioqueno-amaga/> [Consultado 21 Abril. 2017].

Oferta 2:



Referencia: Venta Finca. (2017). Mercado Libre. [online] disponible en: <http://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-423253299-finca-en-venta-JM> [Consultado 21 Abril. 2017].

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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



V-04-17-374



Oferta 4:

Finca Rustica Venta Amagá

\$ 390.000.000

Amagá - Finca - 3 habitaciones - 4 baños

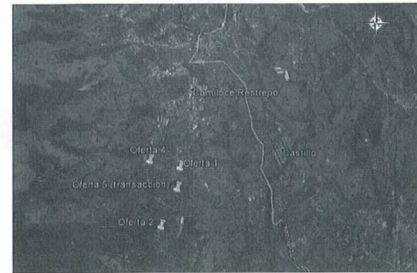
Se vende finca en amagá suroeste antioqueño con área de 2000 mts y área construida. Clima y muy buena vista. Ref.s1483 - s1483 - suroeste finca raiz...

Hace 2 semanas, 4 días en Ego Real Estate - SUROESTE FINCA RAIZ

Referencia: Finca en Venta. (2017). Finca Raiz Suroeste. [online] disponible en: <http://www.fincaraizsuroeste.com/propiedad/4626905/se-vende-finca-en-amaga-suroeste-antioqueno-amaga/> [Consultado 21 Abril. 2017].

Oferta 5: Transacción: finca en el municipio de Amagá, transacción tramitada a través de JG Álvarez Propiedad Raiz (Juan Gonzalo Álvarez) quien suministra la información.

Georreferenciación de ofertas de mercado:



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

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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



V-04-17-374



9. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

LA SERRANIA
ACP1-03-005
CAMILO CÉ

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS (Resolución 2684 de 2015)

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	LOTE	
	ÁREA	ÁREA
ÁREA TOTAL TERRENO HA	0,8073	
ÁREA TOTAL REQUERIDA HA	0,3392	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$54.429.006	
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	73,78	

ACP1-03-005

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la resolución 858 y 1044 del IGAC y la 2684 de 2015 del ministerio de transporte, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble:

Valor Avalúo Comercial: \$ 54.429.006

ITEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.153.410	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ -	No aplica
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 1.153.410	

Anexo 1. Notariado y registro

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

GASTOS NOTARIALES				
Valor del inmueble	\$			54.429.006
Concepto	Tarifa	Valor parcial	Proporción	Valor total
Derechos notariales	0,30%	\$ 163.287	100%	\$ 163.287
IVA derechos notariales	19%	\$ 31.025	100%	\$ 31.025
Recargos (Mileaje Según Valor del Inmueble)	0,47%	\$ 256.361	100%	\$ 256.361
Derechos registrales	0,50%	\$ 136.073	50%	\$ 136.073
Impuesto de registro y beneficencia	1%	\$ 272.145	50%	\$ 272.145
Hojas protocolo	\$ 3.828	\$ 153.120	40 Hojas	\$ 153.120
Copias protocolo	\$ 1.100	\$ 110.000	100 Hojas	\$ 110.000
Folio de Matricula	\$ 15.700	\$ 31.400	2 Hojas	\$ 31.400
Total				\$ 1.153.410

CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la indemnización económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a indemnizar en el marco de la resolución 620 del 2008 y la resolución 2684 de 2015, es:

TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$54.429.006
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO	\$1.153.410
TOTAL LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$55.582.416

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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com



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

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 86
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com





REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE AMAGÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y O.P.P.



003264

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ-ANTIOQUIA

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 0302001000000400414000000 y matrícula inmobiliaria 033-11214.

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

Suelo	Tipo de Suelo	Vereda	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido	Densificación
P 4	Rural	Pueblito De Los Sanchez	Bosque Cobertura vegetal natural	Agricultivo-pastoral	Explotación minera, Producción industrial, Vivienda	Vivienda en la unidad P.S. que se superpone con la unidad M1, de subsidencia minera alta en la vereda El Cedro, hasta tanto no se obtenga el resultado del estudio de microzonificación propuesto en el esquema de ordenamiento. Explotación de bosques naturales.	70 Has. 60% Protec. 40% Infraes.

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

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

Tema: Revisión de valores propuestos para predio el ACP1-03-005
Solicitud: 6
Fecha de aprobación de avalúo: 09 de septiembre de 2017
Lugar: Oficinas de Valorar S.A.

1. ASISTENTES
Jorge Medrano Vega – Coordinador del comité técnico RNA 3391
Luz Dary Rodríguez – Avaluador Comisionado RNA 3632
Jorge Mario Ángel – Representante Legal Valorar S.A.
Julían Prieto – Profesional Valuador Valorar S.A.

2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN
• Presentación metodologías y cálculos para predio el ACP1-03-005
• Presentación de valores propuestos por parte de Luz Dary Rodríguez.
• Análisis y pronunciación del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.

3. VALORES APROBADOS
Para el predio con las siguientes características: Rural – Amagá, se aprueba un valor total de avalúo comercial por: \$54.429.006 pesos mlv, más un valor de indemnización por notariado y registro por \$1.153.410 pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de \$0 pesos mlv.

Fecha de aprobación de avalúo: 09 de septiembre de 2017

Jorge Medrano Vega
Coordinador del comité técnico
RNA 3391

Juan Carlos Restrepo
Avaluador Comisionado
RNA 1739

Jorge Mario Ángel
Representante Legal Valorar S.A.

Julían Felipe Prieto
Profesional Valuador Valorar S.A.

Medellín
Tel: 57(4) 4400727
Fax: 57(4) 3126049
Calle 16 No 41 210
Edificio La Compañía Oficina 605
Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Transversal 59 No 104 B 06
Centro Empresarial San Ángel Oficina 402

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

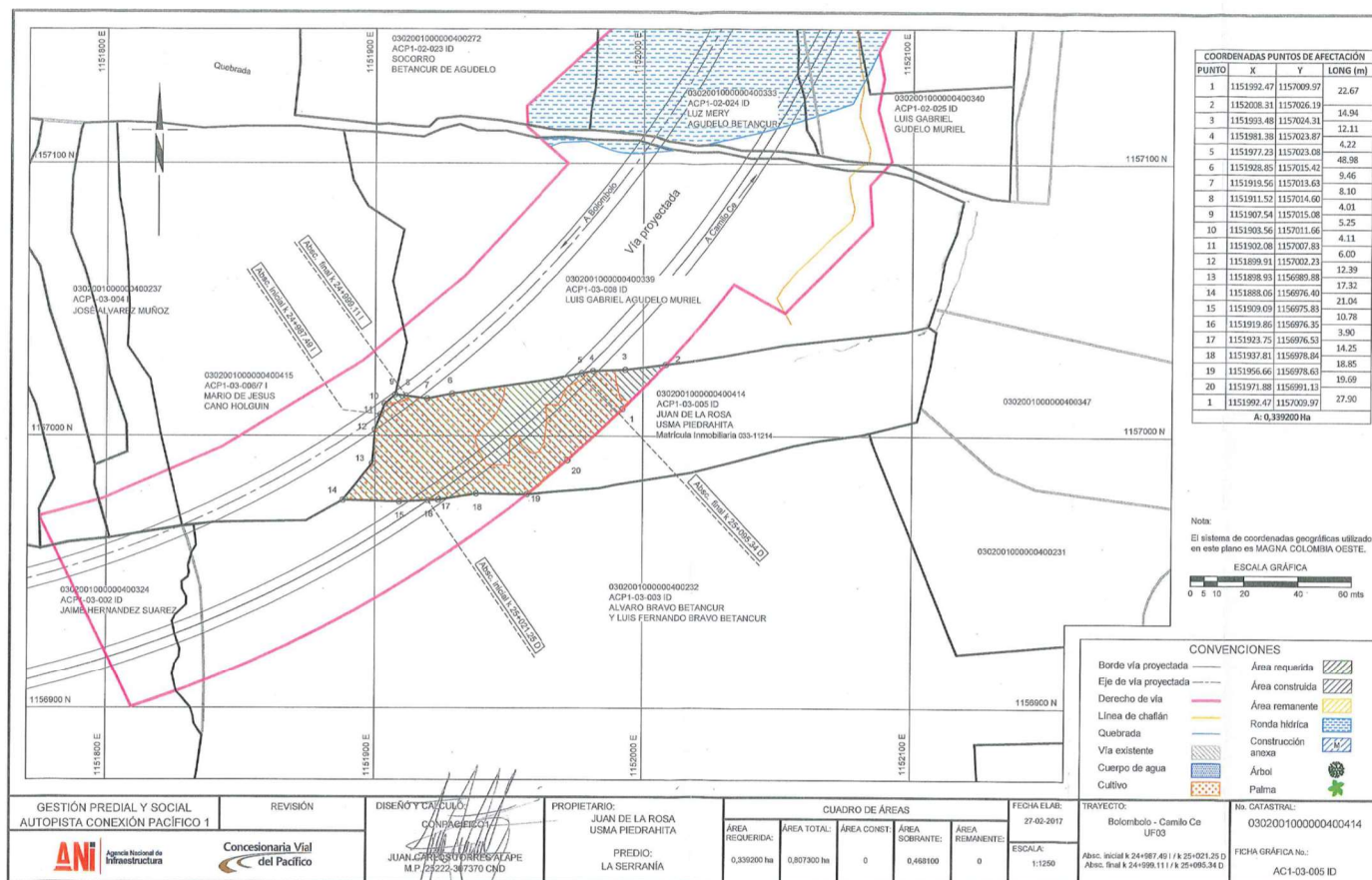


Valuation Research Group



ISO 9001:2008
BUREAU VERITAS
Certification
03 30101

JULIANA MONTOYA RIVERA
Secretaría de Planeación y Obras Públicas



LEY 1682 DE 2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias", GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS,

parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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

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

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

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda. Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastro descentralizados el área de influencia para que probada a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.