



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20246100021161
20-08-2024

SEÑORES:

JULIO ALBERTO MESA ISAZA (PROPIETARIO)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JULIO ALBERTO MESA ISAZA

PREDIO "LOTE TRES LA MIRLA" (SEGÚN FMI) / "LA MIRLA" (SEGÚN CATASTRO)

VEREDA "LLANO GRANDE" (SEGÚN FMI) / "SAN MAURICIO" (SEGÚN CATASTRO)

YALÍ- ANTIOQUIA

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 008 de 2014-Autopista al Río Magdalena 2.

ASUNTO: Proyecto Vial Río Magdalena 2. NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 20246100014931 del 07 de junio de 2024. Predio No. CM2-UF2-CN-042A.

En razón a que en el oficio de citación con Radicado de Salida No. 20246100014941 de fecha 07 de junio de 2024 enviado por Autopista Río Magdalena S.A.S. el 09 de agosto de 2024, a través de los Servicios Postales Nacionales S.A. 4/72 con número de Guía de Transporte No. 700134009464, se le instó a comparecer a notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra No. 20246100014931 del 07 de junio de 2024, y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal, de acuerdo con lo establecido en el inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a efectuar la notificación por aviso de la siguiente manera:

AVISO

La Sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., como delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, expidió el oficio No. 20246100014931 del 07 de junio de 2024, por el cual se presenta una **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse de un predio denominado **"LOTE TRES LA MIRLA" (SEGÚN FMI) / "LA MIRLA" (SEGÚN CATASTRO)**, Ubicado en la vereda **"LLANO GRANDE" (SEGÚN FMI) / "SAN MAURICIO" (SEGÚN CATASTRO)**, del Municipio de Yalí, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. 8852001000000500082000000000 y matrícula inmobiliaria número 038-13009 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, cuyo código según Inventario Predial del Proyecto es **CM2-UF2-CN-042A**, Unidad Funcional 2 Vegachí – Altos de Dolores., el cual se cita a continuación:

"(...) El MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución 1251 del 18 de septiembre de 2014, y en virtud del Artículo 19 de la

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

1/5

Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el "PROYECTO AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2 REMEDIOS- ALTO DE DOLORES- PUERTO BERRIO- CONEXIÓN Rds 2 AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD"

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S., suscribió el Contrato de Concesión bajo el esquema de **APP No. 008 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2014, PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS, FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL, PREDIAL Y SOCIAL, CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSION DE LA CONCESION AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2, DEL PROYECTO "AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD".**

De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las intervenciones, labor que esta realiza en favor de la ANI, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014.

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S** requiere adquirir una zona de terreno conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No. **CM2-UF2-CN-042A** del 03 de agosto de 2021, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **CERO HECTÁREAS CIENTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (0,0185 M2)** debidamente delimitada y alinderada dentro las abscisas inicial 21+787,41 Km abscisa final 21+817,18 Km, a segregarse del predio denominado **"LOTE TRES LA MIRLA" (SEGÚN FMI) / "LA MIRLA" (SEGÚN CATASTRO)**, ubicado en la vereda **"LLANO GRANDE" (SEGÚN FMI) / "SAN MAURICIO" (SEGÚN CATASTRO)**, del Municipio de Yali, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. **8852001000000500082000000000** y matrícula inmobiliaria número **038-13009** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, cuyo código según Inventario Predial del Proyecto es **CM2-UF2-CN-042A**.

Con la información recolectada en campo se evidenció la propiedad sobre las siguientes especies vegetales requeridas para el Proyecto, así: Diez (10) unidades de GUANÁBANOS, Seis (6) unidades de LIMON PAJARITO, Tres (3) unidad de AGUACATE, Cero hectáreas ciento sesenta y seis metros cuadrados (0,0166) de PASTO BRACHIARIA.

PRECIO DE ADQUISICIÓN: El valor de la Oferta Formal de Compra es la suma de **UN MILLÓN NOVECIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$1.904.275) MONEDA CORRIENTE.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

2/5

2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se anexa el avalúo comercial elaborado por Avalúos y Tasaciones de Colombia Valorar S.A, según Certificado de Avalúo Comercial Corporativo del Predio **CM2-UF2-CN-042A** Predio denominado **"LOTE TRES LA MIRLA" (SEGÚN FMI) / "LA MIRLA" (SEGÚN CATASTRO)**, Ubicado en la vereda **"LLANOGRANDE " (SEGÚN FMI)" "SAN MAURICIO" (SEGÚN CATASTRO)**, del Municipio de Yalí, Departamento de Antioquia, de fecha 24 de noviembre de 2023, modificado el 29 de abril de 2024.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR				
VALORES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	0,0185	ha	\$ 5.864.000	\$ 108.484
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 108.484
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	
GUANÁBANOS	10	und	\$ 45.000	\$ 450.000
LIMÓN PAJARITO	6	und	\$ 133.027	\$ 798.162
AGUACATES	3	und	\$ 103.527	\$ 310.581
PASTO BRACHIARIA	0,0166	ha	\$ 14.280.000	\$ 237.048
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 1.795.791
VALOR TOTAL DEL AVALÚO				\$ 1.904.275
VALOR EN LETRAS		UN MILLÓN NOVECIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MLV.		

Cabe resaltar que la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.** actuando como delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, una vez aceptado el presente alcance a la oferta formal de compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

En correspondencia con 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).

Igualmente, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** dará inicio al proceso de expropiación judicial en el evento en el que la titular del derecho real de dominio del inmueble sea reportada en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo emitida por cualquier organización gubernamental, nacional, internacional o de algún organismo multilateral.

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de la oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica.

Adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** a través de la sociedad

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Pejeje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

3/5

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., cancelará directamente a la Notaria y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro respectivamente.

Igualmente, y conforme lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 y la Sección 5.3 (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión, autorizan al Concesionario a obtener permisos de intervención voluntaria de los inmuebles objeto de adquisición o expropiación, en cualquier momento a partir de la firma del Acta de Inicio del Contrato de Concesión, ante lo cual la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S** les solicita otorgar **PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA** sobre la zona requerida descrita en éste documento.

En consideración a los términos legales establecidos, y con el fin de dar inicio al proceso de enajenación voluntaria, es necesario conocer como primer paso de la negociación, su decisión dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, la cual se surtirá en los términos establecidos en los artículos 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Será obligación legal de esta sociedad, dar inicio al proceso de expropiación vía judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta formal de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

Según el Estudio de Títulos elaborado por la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, de fecha 15 de diciembre de 2023, se concluyó que el titular del derecho real de dominio del inmueble es el señor **JULIO ALBERTO MESA ISAZA**, quien lo adquirió por **COMPRAVENTA**, efectuada a **DARIO HERIBERTO CHAVERRA BERRIO**, mediante la Escritura Pública No. **134 del 28 de diciembre de 2006**, otorgada en la Notaría Única de Yalí, debidamente inscrita en la anotación **No. 002**, del folio de matrícula inmobiliaria **No. 038-13009**, de la Oficina de registro de instrumentos Públicos de Yolombó – Antioquia.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII "Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial" y Ley 9a de 1.989 Capítulo III "De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación", la Ley de Infraestructura 1682 de 2.013, y el Decreto 737 del 1 de abril de 2.014.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4, de la ley 388 de 1997 y 66 y 67 Ley 1437 de 2011.

Acompañó para su conocimiento copia de la ficha y plano Predial y del avalúo comercial de la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

4/5

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión predial de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S, ubicada en el CCO. Peaje Puerto Berrío PR 85+150 de RN 6206, Puerto Berrío (Antioquia), teléfono 8326779, e-mail notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.co o la sede de Bogotá ubicada en la Carrera 17 No. 93-09 Of 703, donde será atendida por funcionarios del área de gestión predial.

Agradezco la atención que le brinde a la presente. (...)"

Es de indicar que en la comunicación de citación con Radicación de salida No. 20246100014941 de fecha 07 de junio de 2024, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se les advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de entrega de este aviso en el lugar de destino. Sin embargo, cuando se desconozca la información sobre los destinatarios, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copia de la Oferta Formal de Compra No. 20246100014931 del 07 de junio de 2024. y sus anexos.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE AUTOPISTA RÍO MAGDALENA
S.A.S, Y EN LA PÁGINA WEB**

FIJADO EL _____ A LAS 7:30 A.M.

DESFIJADO EL _____ A LAS 5:30 P.M.

Atentamente,

ALEJANDRO

NIÑO ARBELAEZ

ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ

Representante Legal

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S

Firmado digitalmente por
ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ
Fecha: 2024.08.21 13:18:06
-05'00'

Anexo: Oferta Formal de Compra No. 20246100014931 del 07 de junio de 2024.
Fotocopia de la ficha y plano predial
Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo
Normas relativas a la enajenación voluntaria.

C.C.: Carpeta Predio.

Elaboró: Oscar Leonel Lozano
Revisó: Adriana Rivera
Revisó: Hernán Santana

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

5/5



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20246100014931
07-06-2024

SEÑOR:

JULIO ALBERTO MESA ISAZA (PROPIETARIO)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JULIO ALBERTO MESA ISAZA

PREDIO "LOTE TRES LA MIRLA" (SEGÚN FMI) / "LA MIRLA" (SEGÚN CATASTRO)

VEREDA "LLANO GRANDE" (SEGÚN FMI) / "SAN MAURICIO" (SEGÚN CATASTRO)

YALÍ- ANTIOQUIA

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 008 de 2014 - Autopista al Río Magdalena 2.

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta una **OFERTA FORMAL DE COMPRA**, y se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse de un predio denominado **"LOTE TRES LA MIRLA" (SEGÚN FMI) / "LA MIRLA" (SEGÚN CATASTRO)**, Ubicado en la vereda **"LLANO GRANDE" (SEGÚN FMI) / "SAN MAURICIO" (SEGÚN CATASTRO)**, del Municipio de Yalí, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. 8852001000000500082000000000 y matrícula inmobiliaria número 038-13009 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, cuyo código según Inventario Predial del Proyecto es **CM2-UF2-CN-042A**.

Estimado Señor Mesa:

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución 1251 del 18 de septiembre de 2014, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el **"PROYECTO AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2 REMEDIOS- ALTO DE DOLORES- PUERTO BERRIO- CONEXIÓN Rds 2 AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD"**

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la Sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S., suscribió el Contrato de Concesión bajo el esquema de **APP No. 008 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2014, PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS, FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL, PREDIAL Y SOCIAL, CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y**

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

1/5



Transporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



**VIGILADO
SuperTransporte**

REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2, DEL PROYECTO "AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD".

De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, delegó en la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las intervenciones, labor que esta realiza en favor de la ANI, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014.

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S** requiere adquirir una zona de terreno conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No. **CM2-UF2-CN-042A** del 03 de agosto de 2021, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **CERO HECTÁREAS CIENTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (0,0185 M2)** debidamente delimitada y alinderada dentro las abscisas inicial 21+787,41 Km abscisa final 21+817,18 Km, a segregarse del predio denominado **"LOTE TRES LA MIRLA" (SEGÚN FMI) / "LA MIRLA" (SEGÚN CATASTRO)**, ubicado en la vereda **"LLANO GRANDE" (SEGÚN FMI) / "SAN MAURICIO" (SEGÚN CATASTRO)**, del Municipio de Yali, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral **No. 8852001000000500082000000000** y matrícula inmobiliaria número **038-13009** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, cuyo código según Inventario Predial del Proyecto es **CM2-UF2-CN-042A**.

Con la información recolectada en campo se evidenció la propiedad sobre las siguientes especies vegetales requeridas para el Proyecto, así: Diez (10) unidades de GUANÁBANOS, Seis (6) unidades de LIMON PAJARITO, Tres (3) unidad de AGUACATE, Cero hectáreas ciento sesenta y seis metros cuadrados (0,0166) de PASTO BRACHIARIA.

PRECIO DE ADQUISICIÓN: El valor de la Oferta Formal de Compra es la suma de **UN MILLÓN NOVECIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$1.904.275) MONEDA CORRIENTE**.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se anexa el avalúo comercial elaborado por Avalúos y Tasaciones de Colombia Valorar S.A, según Certificado de Avalúo Comercial Corporativo del Predio **CM2-UF2-CN-042A** Predio denominado **"LOTE TRES LA MIRLA" (SEGÚN FMI) / "LA MIRLA" (SEGÚN CATASTRO)**, Ubicado en la vereda **"LLANOGRANDE " (SEGÚN FMI)" "SAN MAURICIO" (SEGÚN CATASTRO)**, del Municipio de Yalí, Departamento de Antioquia, de fecha 24 de noviembre de 2023, modificado el 29 de abril de 2024.

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

2/5

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR

VALORES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	0,0185	ha	\$ 5.864.000	\$ 108.484
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 108.484
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	
GUANÁBANOS	10	und	\$ 45.000	\$ 450.000
LIMÓN PAJARITO	6	und	\$ 133.027	\$ 798.162
AGUACATES	3	und	\$ 103.527	\$ 310.581
PASTO BRACHIARIA	0,0166	ha	\$ 14.280.000	\$ 237.048
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 1.795.791
VALOR TOTAL DEL AVALÚO				\$ 1.904.275
VALOR EN LETRAS		UN MILLÓN NOVECIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MLV.		

Cabe resaltar que la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S** actuando como delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, una vez aceptado la presente Oferta Formal de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

En correspondencia con 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.

Igualmente, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** dará inicio al proceso de expropiación judicial en el evento en el que el titular del derecho real de dominio del inmueble sea reportado en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo emitida por cualquier organización gubernamental, nacional, internacional o de algún organismo multilateral.

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de la Oferta Formal de Compra se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica.

Adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** a través de la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, cancelará directamente a la Notaria y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro respectivamente.

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

3/5

Igualmente, y conforme lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 y la Sección 5.3 (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión, autorizan al Concesionario a obtener permisos de intervención voluntaria de los inmuebles objeto de adquisición o expropiación, en cualquier momento a partir de la firma del Acta de Inicio del Contrato de Concesión, ante lo cual la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S** les solicita otorgar PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA sobre la zona requerida descrita en éste documento.

En consideración a los términos legales establecidos, y con el fin de dar inicio al proceso de enajenación voluntaria, es necesario conocer como primer paso de la negociación, su decisión dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, la cual se surtirá en los términos establecidos en los artículos 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Será obligación legal de esta Sociedad, dar inicio al proceso de expropiación por vía judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación del Alcance a la Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Así mismo el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que el pago del predio para la expropiación judicial se realizará con el Avalúo Catastral y la indemnización que ya fue calculada en la presente Oferta Formal de Compra.

Según el Estudio de Títulos elaborado por la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, de fecha 15 de diciembre de 2023, se concluyó que el titular del derecho real de dominio del inmueble es el señor **JULIO ALBERTO MESA ISAZA**, quien lo adquirió por **COMPRAVENTA**, efectuada a DARIO HERIBERTO CHAVERRA BERRIO, mediante la Escritura Pública No. **134 del 28 de diciembre de 2006**, otorgada en la Notaría Única de Yalí, debidamente inscrita en la anotación **No. 002**, del folio de matrícula inmobiliaria **No. 038-13009**, de la Oficina de registro de instrumentos Públicos de Yolombó – Antioquia.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII “Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial” y Ley 9ª de 1.989 Capítulo III “De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación”, la Ley de Infraestructura 1682 de 2.013, y el Decreto 737 del 1 de abril de 2.014.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4, de la ley 388 de 1997 y 66 y 67 Ley 1437 de 2011.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial y Plano Predial y del Avalúo Comercial de la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión Predial de la Sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENAS.A.S, ubicada en el PR 85+150 de la Ruta Nacional 6206. CCO. Peaje Puerto Berrío (Antioquia), e-mail notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.co o la sede de Bogotá ubicada

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

4/5



Transporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



VIGILADO
SuperTransporte

en la Carrera 17 No. 93-09 Of 703, donde serán atendidos por funcionarios del área de Gestión Predial.

Atentamente,

ALEJANDRO

NIÑO ARBELAEZ

Firmado digitalmente por
ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ
Fecha: 2024.06.10 17:23:22
-05'00'

ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ

Representante Legal

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S

C.C: Carpeta Predio.

Anexo: Fotocopia de la ficha y plano predial
Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo
Normas relativas a la enajenación voluntaria

Elaboró: Leonel Lozano

Revisó: Adriana Rivera

Revisó: Ricardo Muñetones

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

5/5



Transporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



VIGILADO
SuperTransporte

TIQUETA

ETIQUETA

NOTIFICACIONES



700134009464

08/2024 14:27

UTA BOG MDE
AS. 73 53
TA. 16 18-4



Guia: 700134009464

E: MPM ABOGADOS / BOGOTA\CUND\COL

PESO: 1 KG

COD. VTA: 3905

BOLSA #:

COD. POSTAL: 11

ARA:

COD. POSTAL: 53010

JULIO ALBERTO MESA ISAZA
VEREDA LLANO GRANDE LOTE TRES LA MIRLA
LLAMAR PARA QUE LO RECIBAN
YALIVANT\COL

IS: CONTENIDO VERIFICADO

ALOR A

OBRRAR:

YALIVANT\COL

INTER
RAPIDIMO



CERTIFICAR
ENTREGA

CONTADOC

\$ 0





DIBUJO: Ing Jorge Alejandro Cardona L. M.P 17202313234 CLD	Vo. 0
--	-------

		COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN
---	---	--

PROYECTO: AUTOPISTA RIO MAGDALENA 2	ÁREA: GESTIÓN PREDIAL
PREDIO No. CM2-UF2-CN-042A	

COORDENADAS AREA REQUERIDA			
AREA REQUERIDA 1			
MAGNA-SIRGAS ORIGEN BOGOTA			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
P1	920987,23	1230454,06	
P2	920990,46	1230451,09	4,39
P3	920995,99	1230446,94	6,91
P4	920999,55	1230445,87	3,72
P5	920995,57	1230436,96	9,77
P6	920989,70	1230424,33	13,92
P7	920988,37	1230429,67	5,50
P8	920987,59	1230437,16	7,53
P1	920987,23	1230454,06	16,91
ÁREA REQUERIDA : 0.0185 Ha			



Agencia Nacional de Infraestructura

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO
GCSF-F-185

PROCESO
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FECHA
6/02/2020

FORMATO
FICHA PREDIAL

VERSIÓN
002

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONCESION AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2

UNIDAD FUNCIONAL

2

CONTRATO No.:

008 DE 2014

PREDIO No.

CM2-Uf2-CN-042A

SECTOR O TRAMO

VEGACHI - ALTO DE DOLORES

ABSC. INICIAL

21+787,41 Km

ABSC. FINAL

21+817,18 Km

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

Izquierda
29,77

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JULIO ALBERTO MESA ISAZA

CEDULA DIRECCION / EMAIL

DIRECCION DEL PREDIO

70.600.540

LOTES TRES LA MIRLA

MATRICULA INMOBILIARIA

038-13009

CEDULA CATASTRAL

885200100000500082000000000

VEREDA/BARRIO:

SAN MAURICIO

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE

BOSQUE PROTECTOR

8-25% Ondulada

LONGITUD m

COLINDANTES

ROBERTO ANTONIO CHAVERRA AGUIRRE (1-4)

FRANCISCO JAVIER GONZALEZ (6)

FRANCISCO JAVIER GONZALEZ (4-6)

JULIO ALBERTO MESA ISAZA (Mismo predio) (6-1)

MUNICIPIO:

YALI

DPTO:

ANTIOQUIA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA

Predio requerido para:

CALZADA NUEVA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

ALT

UN

Guanabanos

10

5

Und

Limon pajaroito

6

3

Und

aguacates

3

4,5

Und

Pasto brachiaria

0,0166

Ha

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

m²

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

Si/NO

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

NO

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?

NO

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?

NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

03-ago.-21

Elaboró:

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA

JORGE ALEJANDRO CARDONA LOPEZ

M.P 17202313234 CLD

Revisó y Aprobó:

M.P. 2522247660 CNB

ÁREA TOTAL PREDIO

2,6963 ha

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO

0,0185 ha

ÁREA REMANENTE

0,0000 ha

TOTAL ÁREA REQUERIDA

0,0185 ha

ÁREA SOBRANTE

2,6778 ha

OBSERVACIONES:

FICHA 1/1

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL	
AVALÚO RURAL COMERCIAL <i>Dirección: LOTE TRES LA MIRLA ✓</i> VEREDA: SAN MAURICIO (FICHA PREDIAL) ✓ SAN MAURICIO (FICHA CATASTRAL) ✓ LLANO GRANDE (FOLIO MATRICULA) ✓ SAN MAURICIO (EOT) <i>Km 21+787,41 a Km 21+817,18 ✓</i> MUNICIPIO DE YALÍ – DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL	
PROPIETARIO: JULIO ALBERTO MESA ISAZA ✓	
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
	LOTE ✓
	PREDIO: CM2-UF2-CN-042A ✓
	ÁREAS REQUERIDAS
	LOTE 0,0185 ha ✓
	CONSTRUIDA 0,00 m² ✓
TOTAL AVALÚO \$ 1.904.275 ✓	



1. INFORMACIÓN BÁSICA

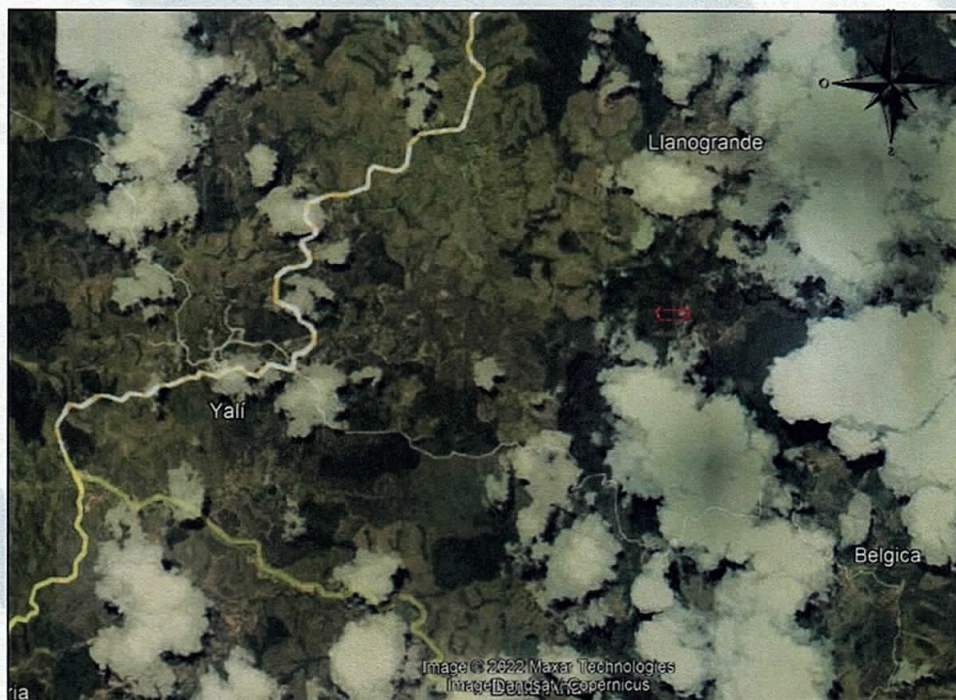
SOLICITANTE	CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2				
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción		Lote y Construcción
TIPO DE AVALÚO	Comercial				
PREDIO No.	CM2-UF2-CN-042A				
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA				
MUNICIPIO	YALÍ				
VEREDA/BARRIO	SAN MAURICIO (FICHA PREDIAL) / LLANO GRANDE (FOLIO MATRICULA) SAN MAURICIO (EOT) SAN MAURICIO (FICHA CATASTRAL) /				
ABSCISAS	Km 21+787,41 a Km 21+817,18				
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	LOTE TRES LA MIRLA				
TIPO DE PREDIO	Rural	X	Urbano		
USO ACTUAL	Residencial		Comercial		Mixto
	Agropecuario		Recreacional		Protección X Expansión
USO POR NORMA	Bosque Protector				
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. - Resolución 1044 de septiembre de 2014. - Acuerdo No – 004 de 2000, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Yalí.				
INFORMACIÓN CATASTRAL	- Cédula Catastral: 8852001000000500082000000000. - Áreas totales de terreno: 4,3534 ha. - Áreas de construcción: 7,29 m². - Avalúo Catastral: \$4.186.167. - Vigencia: 2022. - Zonas Homogéneas Físicas catastrales: 313 (4,3534 ha). - Zonas Geoeconómicas catastrales: 311 (4,3534 ha).				
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	- Ficha predial 3 de agosto de 2021. - Plano predial 3 de agosto 2021. - Ficha catastral 24905184. - Estudio de Títulos de 15 de diciembre de 2023. - Certificado de usos del suelo 25 de septiembre de 2023. - Certificado de tradición y libertad de 15 de diciembre de 2023.				



FECHA SOLICITUD	31-10-2023
FECHA VISITA	01-11-2023
FECHA AVALÚO	24-11-2023
FECHA DE MODIFICACIÓN AVALÚO	29-04-2024
AVALUADOR COMISIONADO	Erika González.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Juan Esteban Botero.

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Localización: El sector del que hace parte el predio se denomina vereda San Mauricio del municipio de Yalí, de acuerdo con la información extraída de la cartografía catastral del Departamento de Antioquia, la topografía predominante en el sector es ondulada media a fuerte, el sector se caracteriza por la presencia de cultivos permanentes y semipermanentes, así como también de algunas actividades de ganadería. Las vías de acceso no son pavimentadas, tienen especificaciones de tipo veredal y se encuentran en mal estado.



Fuente: Google Earth y elaboración propia.
 Coordenadas Geográficas: 6°40'45.2"N 74°47'37.7"W
 (6.679231, -74.793792)



Delimitación del sector: El predio se encuentra ubicado en la vereda San Mauricio, según ficha predial, la cual está delimitada de la siguiente manera.

Norte: Veredas La Playa, El Zancudo y Santa Lucía
Oriente: Vereda La Argentina.
Sur: Vereda Bélgica, La Argentina y Los Andes del Municipio de Yolombó.
Occidente: Veredas La Clarita y El Jardín.

Características Climáticas:

ALTURA: 1250 m.s.n.m. Aprox.
CLIMA PROMEDIO: 23°C
PRECIPITACIÓN: 2661 mm
PISO TÉRMICO: Cálido
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: Ninguno.

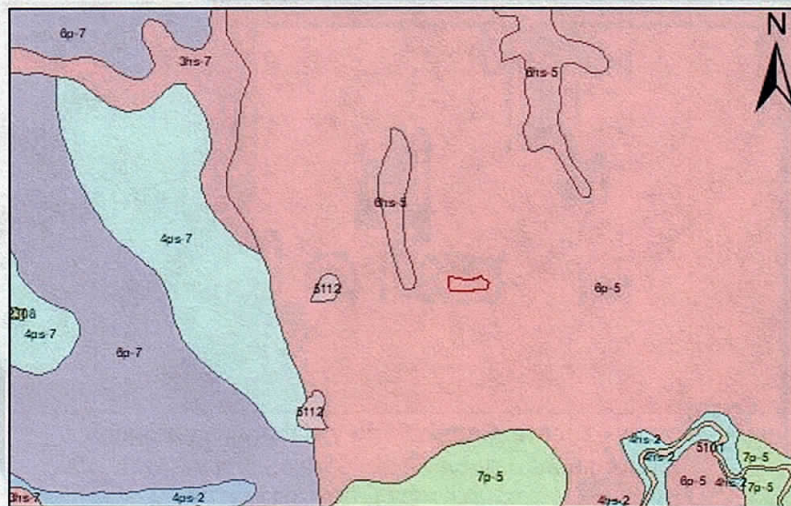
Condiciones agrológicas: Clase Agrológica VI, subclase 6p-5.

Principales Limitaciones De Uso:

Pendientes ligeramente escarpadas, susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, erosión ligera, acidez fuerte, alta saturación de aluminio y fertilidad baja; en sectores, lluvias excesivas.

Usos Recomendados:

Plantaciones forestales protectoras, productoras, sistemas forestales, o ganadería extensiva.



Fuente: Alcaldía de Yalí / Gobernación de Antioquia, Estudio General de Suelos Departamento de Antioquia 2007.



VÍAS	Pavimentada		Destapada	X	Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	El predio no cuenta con una vía de acceso intermunicipal, su ingreso se realiza por carretera destapada, la carretera principal más cercana que posee queda a una distancia aproximada de 8 Kilómetros. El servicio de transporte para acceder al municipio lo ofrecen la flota Nordeste y Segovia sobre vía principal, se realiza apoyo de vehículos como camperos, chivas o mototaxi para vías terciarias y secundarias destapadas en su mayoría.							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Publico	
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet			
SERVICIOS COMUNALES	En la cabecera municipal se encuentran los servicios de salud como el Hospital La Misericordia; los servicios religiosos son proporcionados por la iglesia Nuestra Señora de Los Dolores, algunas iglesias protestantes, Movimiento Misionero Mundial, Testigos de Jehová, Iglesia Pentecostal; se puede encontrar en el casco urbano la registraduría, notaría, juzgado y casa de la justicia. Para servicios con mayor grado de especialización se accede al municipio de Medellín.							
USO PREDOMINANTE	Residencial		Comercial		Agropecuario	X	Industrial	
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			

ALTURA PREDOMINANTE	1 Piso	X	2 Piso		Otra				
ESTRATIFICACIÓN	1	2	X	3	4	5	6		

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	JULIO ALBERTO MESA ISAZA
IDENTIFICACIÓN	C.C. 70.600.540
MATRÍCULA	038-13009
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	100%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de los títulos se procede a hacer la siguiente descripción: El actual propietario del inmueble es el señor JULIO ALBERTO MESA ISAZA , quien adquirió el predio por COMPRAVENTA , efectuada a DARIO HERIBERTO CHAVERRA BERRIO , mediante la Escritura Pública No. 134 del 28 de diciembre de 2006, otorgada en la Notaría Única de Yalí, debidamente inscrita en la anotación No. 002, del folio de matrícula inmobiliaria No. 038-13009 , de la Oficina de registro de instrumentos Públicos de Yolombó.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 038-13009 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombo, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, NO recaen gravámenes o limitaciones al dominio.

Fuente: Estudio de títulos suministrado.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO.

Según Acuerdo 003 de 22 de marzo de 2023). bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Yalí Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma extraída literalmente del certificado de uso del suelo suministrado:



 MUNICIPIO DE YALI	CERTIFICACIÓN	Código: PDO-FR-12 Versión: 02 Fecha: 17-06-2021 Página: 1 de 1
---	----------------------	---

**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO RURAL DE LA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE YALI**

CERTIFICA QUE:

Que de acuerdo a lo estipulado en el Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Concejo Municipal mediante el Acuerdo N° 003 del 22 de Marzo de 2023 correspondiente al municipio de Yali, el predio ubicado en la zona rural vereda San Mauricio, Lote Tres La Miria, identificado con número predial 8852001000000500082000000000 y matrícula inmobiliaria 038-13009 propiedad del señor **JULIO ALBERTO MESA ISASA** identificada con cédula de ciudadanía **No. 70.600.540**, cuenta con las siguientes características según la REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL.

CATEGORIA DE USO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Agrícola Sostenible	Sistemas de producción agrícola con enfoque agroecológico y buenas prácticas de sostenibilidad, como la caña panelera. Con estrategias para la mitigación del cambio climático asociadas con sistemas silvoagrícolas, arreglos agroforestales, herramientas de manejo del paisaje y planificación predial. En cuanto a los arreglos agroforestales, es importante promover el cambio hacia estos sistemas productivos que combinen especies leñosas (árboles y arbustos) con cultivos agrícolas como cacao, limón, papaya, guanábana, entre otros.	Sistemas de Protección - Producción con prácticas agroforestales, cultivos permanentes, plantaciones forestales comerciales, actividades pecuarias de especies menores, investigación científica, actividades académicas, turismo de tipo ecológico y mobiliario propio de actividades agroecoturísticas, parqueaderos asociados, fondas y posadas de infraestructura liviana, caballerizas, establos y porquerizas, actividades recreativas de bajo impacto (ciclomontañismo), agroindustria liviana, granjas experimentales y demostrativas de transformación del cacao, infraestructura asociada a la transformación y beneficio de la caña panelera (trapiche), frutales, hortalizas,	Actividades extractivas de materiales para construcción y de minerales, estaciones de gasolina, disposición final inadecuada de residuos sólidos como el enterramiento y la quema a cielo abierto. Antenas de Telecomunicaciones, actividades recreativas de alto impacto (deportes a motor)	Industria de alto impacto, parcelaciones de vivienda campestre, condominios, grandes superficies de comercio, publicidad exterior, tala y quema de vegetación, cacería de especies de fauna.

Más oportunidades para todos

Alcaldía Yali Antioquia | Alcaldía Yali | Alcaldía de Yali, Antioquia | www.yali-antioquia.gov.co | Calle 19 N° 20A 13, Yali | 887 86 86 | Código postal: 05855



Medellín
 +57(4) 448 07 27
 Calle 16 # 41 - 210
 Edificio La Compañía - Oficina 606
Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
 +57(1) 745 05 88
www.valorar.com

VRG
 VALUATION RESEARCH GROUP

ISO 9001:2015
 BUREAU VERITAS
 Certification
 N° CO 20.02005



 MUNICIPIO DE YALÍ	CERTIFICACIÓN	Código: PDO-FR-12 Versión: 02 Fecha: 17-08-2021 Página: 1 de 1
---	----------------------	---

		producción de especies menores, cultivos, huertas, cercados, vallados, infraestructura de riego, bodegas y silos para almacenamiento a pequeña escala, pasturas, cultivos de forraje, infraestructura de riego, porquerizas, corrales, establos e instalaciones para ordeño, galpones para aves, apiarios, cercados, bodegas para insumos y productos pecuarios, instalaciones de infraestructura de servicios públicos especialmente basadas en tecnologías limpias (energía hidráulica, solar y/o eólica), plantas de aguas residuales y/o potabilización de aguas), tratamiento de residuos (orgánicos y/o peligrosos, centros de aprovechamiento de residuos, albergues asociados a actividades ecoturísticas, zonas de camping, industria liviana (trapiches, artesanías, etc), plantaciones forestales comerciales de escala veredal, barbechos y rastrojos restauradores de biodiversidad y suelos.		
Forestal protector	Conservación, preservación y recuperación de poblaciones de flora y fauna nativa, educación ambiental y demás actividades de carácter científico, previa autorización de CORANTIOQUIA, formación y capacitación técnica y profesional en disciplinas	Rehabilitación paisajística y ecológica, Establecimiento de plantaciones forestales protectoras, investigación, establecimiento de plantaciones forestales protectoras, revegetalización, viveros y aulas ambientales, recolección y extracción de semillas, protección	Turismo de tipo ecológico, adecuación de vías, aprovechamiento sostenible de productos forestales secundarios, Actividades extractivas de materiales para construcción y de minerales.	Procesos de construcción de cualquier tipo de estructura, cultivos de todo tipo, servicios, industria y comercio e institucionales, residencial, actividades agrícolas y/o pecuarias, actividades recreativas y/o turísticas de alto

Más oportunidades para todos

Alcaldía Yalí Antioquia @AlcaldiaYali Alcaldía de Yalí, Antioquia www.yali-antioquia.gov.co Calle 13 N° 26A 13, Yalí ☎ 867 36 86 Código postal: 55885


 UNIÓN TEMPORAL
 CONCESIONES
 INTERVENTORIA AREA
 PREDIAL

Medellín
 +57(4) 448 07 27
 Calle 16 # 41 - 210
 Edificio La Compañía - Oficina 606
 Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
 +57(1) 745 05 88
 www.valorar.com

VRG
 Valuation Research Group

ISO 9001:2015
 BUREAU VERITAS
 Certification
 Nº CO 20 02865



 MUNICIPIO DE YALÍ	CERTIFICACIÓN	Código: PDO-FR-12 Versión: 02 Fecha: 17-06-2021 Página: 1 de 1
---	----------------------	---

	relacionadas con el medio ambiente, producción y proliferación de especies forestales nativas mediante procedimientos de germoplasma, recreación y el ecoturismo sostenible con la categoría, producción o generación de bienes y servicios ambientales directos e indirectos al área de influencia de la misma, conservación de los recursos hídricos y fuentes de abastecimiento de acueductos, mantenimiento de servicios ambientales, programas de mantenimiento, conservación y preservación de los bienes de interés arqueológico de acuerdo con las estrategias impartidas por el ICANH. En aquellas áreas forestales protectoras del recurso hídrico asociadas a retiros de quebradas, nacimientos y cuencas abastecedoras, solamente se permitirá conservación y preservación estricta como uso único permitido.	de fauna nativa, infraestructura de control de incendios; obras físicas de control de erosión; obras físicas de regulación de torrentes, actividades de ecoturismo de bajo impacto; avistamiento de aves y fauna, senderismo, recreación pasiva, senderos, miradores, observatorios de avifauna y el mobiliario propio de las actividades contemplativas.		impacto, invaderos, actividades silvopastoriles, tala y quema de vegetación nativa, cacería de especies de fauna, disposición final de residuos sólidos.
--	---	---	--	--

Más oportunidades para todos

Alcaldía Yalí Antioquia  @AlcaldiaYali  Alcaldía de Yalí, Antioquia www.yali-antioquia.gov.co  Calle 13 N° 20A 13, Yalí  867 36 56 Código postal: 05885



Medellín
 +57(4) 448 07 27
 Calle 16 # 41 - 210
 Edificio La Compañía - Oficina 606
 Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
 +57(1) 745 05 88
www.valorar.com

VRG
 Valuation Research Group

ISO 9001:2015
 BUREAU VERITAS
 Certification
 N° CO.20.02805





PARÁGRAFO. Cuando un determinado uso no esté definido por las reglamentaciones municipales o distritales como principal, complementario, compatible o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido.

Esta información se expide conforme a los archivos de gestión que reposan en la Entidad.

La presente se expide a solicitud del peticionario a los veinticinco (25) días del mes de septiembre de 2023.

MARIANA TAPIAS CHAVERRA

Secretaría de Planeación, Obras Públicas Y Desarrollo Rural

Más oportunidades para todos

Alcaldía Yalí Antioquia | @AlcaldiaYali | Alcaldía de Yalí, Antioquia | www.yali-antioquia.gov.co | Calle 19 N° 35A-13, Yalí | 067 56 56 | Código postal: 05085

Fuente: secretaria de planeación del Municipio de Yalí Antioquia.



Con la información encontrada en el Esquema 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.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO TOTAL	2,6963 ha
ÁREA UNIDAD FISOGRÁFICA 1	2,6963 ha

Fuente: Ficha predial y Estudio de zonificación de tierras Departamento de Antioquia IGAC 2007 y cálculo por medio digital.

3.4. UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda San Mauricio del municipio de Yalí, aproximadamente a 18 km de la fonda Las Colinas que queda sobre la vía que conecta a Yolombó con Yalí y Vegachí, ingresando por la derecha.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISOGRÁFICAS:

En el predio se encuentra unidad fisiográfica, con pendientes entre el 8% – 25%, ondulada, adecuado para producción agropecuaria y de protección.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO

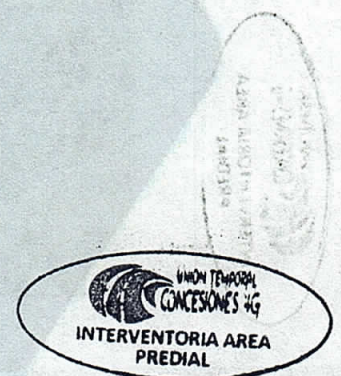
ÁREA REQUERIDA PARA EL PROYECTO	0,0185 ha
ÁREA REMANENTE	0,0000 ha
ÁREA SOBRANTE	2,6778 ha
LINDEROS ÁREA REQUERIDA A1 (2,1478 Ha)	
NORTE	15,02 m ROBERTO ANTONIO CHAVERRA AGUIRRE (1-4).
SUR	0,00 m FRANCISCO JAVIER GONZALEZ (6).
ORIENTE	23,69 m FRANCISCO JAVIER GONZALEZ (4-6).
OCCIDENTE	29,94 m JULIO ALBERTO MESA ISAZA (Mismo predio) (6-1).

Fuente: Ficha predial suministrada.

4.1. PENDIENTES DEL TERRENO

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

Fuente: Ficha predial suministrada.



TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada	X	Escarpada	
VÍA DE ACCESO	Vía veredal que conecta las veredas El Jardín, La Clarita y San Mauricio.					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada		Destapada	X	Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Publico
	Transporte público		Pozo séptico	X	Internet	

4.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

Según ficha predial suministrada el área requerida por el proyecto no cuenta con construcciones principales.

4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

Según ficha predial suministrada el área requerida por el proyecto no cuenta con construcciones anexas.

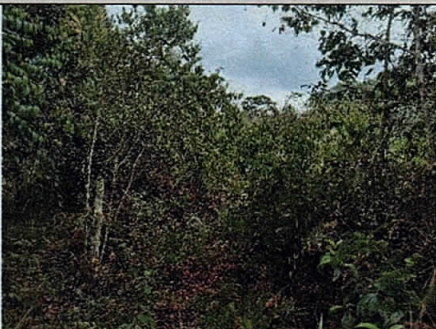
4.4. CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

ESPECIE	CANTIDAD	ALTURA	UNIDADES
GUANABANOS	10	5	Und
LIMÓN PAJARITO	6	3	Und
AGUACATES	3	4,5	Und
PASTO BRACHIARIA	0,0166		ha

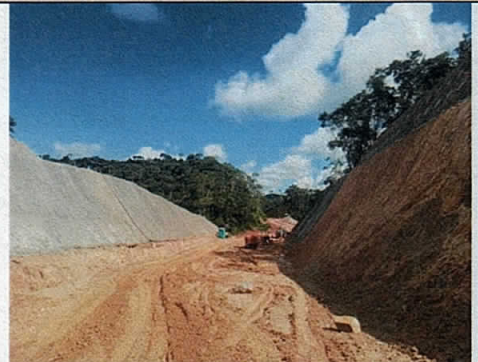
Fuente: Ficha predial suministrada.

PASTO BRACHIARIA	GUANABANO
	



AGUACATE	LIMON PAJARITO
	
REGISTRO DE VISITA	
GENERAL DEL PREDIO	GENERAL DEL PREDIO
	
GENERAL DEL PREDIO	GENERAL DEL PREDIO
	



REGISTRO DE VISITA 01-11-2023	
GENERAL DEL PREDIO	GENERAL DEL PREDIO
	
GENERAL DEL PREDIO	GENERAL DEL PREDIO
	
GENERAL DEL PREDIO	GENERAL DEL PREDIO
	



Medellín
+57(4) 448 07 27
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606
Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
+57(1) 745 05 88
www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
N° CO.20.02885



5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

Según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) los métodos de avalúo usados para el área de terreno y construcciones son:

Artículo 1º. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes 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 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 que no son maderables (nativas y plantas de jardín) presentan un análisis similar a las especies ornamentales presentando un valor igual sin importar su diámetro ya que serán pagadas hasta un tiempo de 5 años, debido a que a esta edad alcanzan su madurez y ya se encuentran en condiciones de mantenerse con menor presencia. El valor dado es el de establecimiento ya que no se demuestra una actividad económica en estas.

5.3. METODOLOGIA PARA EL CALCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 del IGAC. Los componentes para avaluar son:

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

- **Notariado y Registro:** Escritura pública de compraventa y registro. Ver Anexo Nro. 1.
- **Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:** No aplica debido a que no hay construcciones intervenidas ni mobiliario que requiera de traslados.



- **Desconexión de servicios públicos:** No aplica debido a que no se intervienen los puntos principales de servicios públicos.
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:** No aplica debido a que no existe intervención de vivienda o inmuebles que impliquen un arrendamiento provisional.
- **Impuesto predial:** No aplica debido a que se realiza una compra parcial del inmueble.
- **Adecuación de áreas remanentes:** No aplica debido a que no existe intervención de vivienda o inmuebles que impliquen una adecuación de áreas sobrantes.
- **Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** No aplica debido a que no se evidenciaron terminaciones de contratos producto de la compra parcial del inmueble.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

- **Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:** No aplica debido a que no entregaron documentos donde se evidencien terminaciones de contratos producto de la compra parcial del inmueble.
- **Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:** No aplica, se suministraron algunas facturas de venta de café y cacao, pero en el área requerida por el proyecto no se afecta ninguno de estos cultivos, por lo tanto, no se tienen en cuenta.

6. CONSIDERACIONES GENERALES.

Una vez analizado el sector y teniendo un mercado debidamente depurado y justificado, permitiéndonos así la utilización del método comparativo de mercado, se adoptó el valor de \$5.864.000/ha para el suelo rural.

Es importante señalar que el uso de suelo propuesto se originó debido a la planificación de una nueva vía que se encuentra actualmente en proceso de construcción. Esta vía está destinada a convertirse en un corredor vial suburbano en el futuro. Sin embargo, hasta la fecha, esta vía aún no ha sido completada, y los usos de suelo previstos para la zona aún no se han materializado. Es evidente que, a pesar de que la normativa haya cambiado para permitir un corredor vial suburbano, este cambio aún no se ha reflejado en el valor actual del suelo.

Nota: Se realiza modificación del informe valuatorio por actualización en insumos; estudio de títulos de fecha 15-12-2023 y certificado de tradición impreso 15-12-2023. No se realizan cambios en los valores, solo se actualiza fecha de documentos Suministrados, gravámenes, limitaciones al dominio y se agrega fecha de modificación de 29-04-2024.

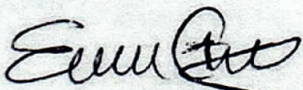


7. DETERMINACIÓN DEL VALOR

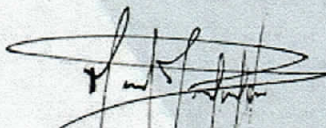
VALORES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	0,0185	ha	\$ 5.864.000	\$ 108.484
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 108.484
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	
GUANÁBANOS	10	und	\$ 45.000	\$ 450.000
LIMÓN PAJARITO	6	und	\$ 133.027	\$ 798.162
AGUACATES	3	und	\$ 103.527	\$ 310.581
PASTO BRACHIARIA	0,0166	ha	\$ 14.280.000	\$ 237.048
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 1.795.791
VALOR TOTAL DEL AVALÚO				\$ 1.904.275
VALOR EN LETRAS		UN MILLÓN NOVECIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MLV.		

Fuentes: Los valores de las especies vegetales están basados en estudios que determinan la valoración de las especies vegetales localizadas en las zonas intervenidas por el proyecto "Autopistas para la Prosperidad" de la Concesión Autopista Río Magdalena II. De acuerdo con las normas, criterios, parámetros, procedimientos y métodos de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 (Ver ítem 8.2 anexo y TABLA DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES AUTOPISTA RIO MAGDALENA VALORAR S.A 2023, que está anexo al expediente).

ATENTAMENTE,



ERIKA GONZALEZ VIRVIESCAS
 Avaluador Comisionado
 RAA AVAL-1032434945



DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
 Coordinador Comité Técnico
 RAA AVAL-1014183734



JUAN MANUEL VELÁSQUEZ
 Designado Representante Legal
 Lonja de Propiedad Raíz de
 Medellín y Antioquia



8. ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

8.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor del terreno se tomaron 4 ofertas de mercado las cuales se encuentran ubicadas en los municipios Maceo- Yolombó – Yalí en vías veredales, estas ofertas cuentan con características semejantes en cuanto a topografía, uso actual del suelo silvoagrícolas, agrícolas y zonas protectoras. El valor adoptado se redondea al \$1.000 más cercano.

A continuación, se presenta el cuadro comparativo de mercado:

ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE MERCADO									
No.	MUNICIPIO VEREDA/BARRIO	TIPO PREDIO	VALOR PEDIDO	FN	VALOR NEGOCIADO	CONSTRUCCIÓN		TERRENO	
						ÁREA m²	VALOR/m²	ÁREA ha	VALOR /ha
1	YALÍ	Finca	\$ 960.000.000	10%	\$ 864.000.000	205,00	\$ 1.721.526	80,000	\$ 6.388.590
2	YOLOMBO	Finca	\$ 700.000.000	10%	\$ 630.000.000	80,00	\$ 425.270	100	\$ 5.959.784
3	YOLOMBO	Finca	\$ 248.000.000	10%	\$ 223.200.000	130,00	\$ 425.270	30,000	\$ 5.597.163
4	MACEO	Finca	\$ 243.000.000	10%	\$ 218.700.000	195,00	\$ 612.856	18,000	\$ 5.510.727
PROMEDIO									\$ 5.864.066
DESVIACION ESTANDAR									\$ 400.155
COEFICIENTE VARIACION									6,82%
LÍMITE INFERIOR									\$ 5.463.911
LÍMITE SUPERIOR									\$ 6.264.221
COEFICIENTE ASIMETRÍA									0,854
VALOR ADOPTADO /ha									\$ 5.864.000

No.	FUENTE	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	ENLACE
1	ViveNordeste 3175711142- 3508481368	A 5 KILOMETROS ZONA URBANA - BUENAS AGUAS - 50 HECTAREAS POTREROS, Casa Mayoría 150 Mts 2, Casa Mayordomo - 55 Mts. 2, Corraleja, Corrales para cerdos.	https://fincaraizvivenordeste.co/finca-venta-vereda-san-rafael-yali-antioquia-yali/3401088
2	KAFYL 573136442093	Venta Finca Ganadera Yolombó Antioquia. Área 100 Hectáreas. Ubicada a 30 minutos del pueblo por carretera pavimentada (la mayor parte) y destapada (la carretera no llega hasta la finca, pero está a 300 mtrs y se tiene el permiso para abrirla). Tiene casa campesina muy deteriorada, buenas aguas, buena topografía, con servicio de energía, potreros, documentación al día. Precio 700 millones negociable. Kafyl vende: Kasas, Apartamentos, Fincas y Lotes en la región de Antioquia.	https://casas.trovit.com.co/listing/venta-finca-ganadera-yolombo-antioquia.474a0299-6faf-4dac-87ed-318619997f2f
3	Rodrigo Ríos 3175711142	Finca, con casa campesina, amplias zonas de pastos, ideal para ganado o cultivos.	Campo
4	KAFYL 3136442095	Venta finca ganadera y agrícola Maceo-Antioquia. Área 18 Hectáreas (4 Has en cacao y el resto en pasto), ubicada a 12 kms del pueblo por vía destapada (a 4 kms de la finca pasará la autopista 4G que irá hacia la costa), topografía ondulada, 6 potreros, buenas aguas, casa campesina de aproximadamente 195 M2, carretera hasta la finca. Tiene cañoneras para vinagar el cacao y Marquesina.	https://www.properati.com.co/detalle/2pg3g_venta_finca_antioquia_lisardo-bohorquez-bedoya_1gg8g



Se adoptó el promedio de la muestra, redondeado al múltiplo de 1.000 más cercano.

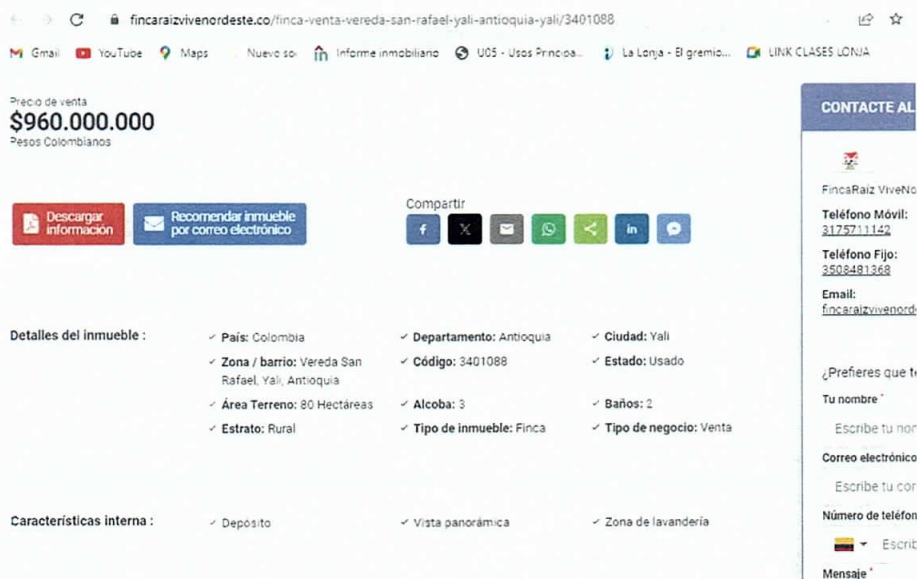
Las muestras fueron depuradas al descontarles el valor correspondiente a cada construcción, considerando la edad, vida útil, estado de conservación y valor a nuevo según los presupuestos de obra elaborados en Valorar S.A a través de la Revista Construdata Edición 208.

OFERTA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	3	70	4%	2	4,71%	\$ 1.806.693,00	\$ 85.167,25	\$ 1.721.526
2	48	70	69%	3,5	71,63%	\$ 1.498.771,00	\$ 1.073.501,46	\$ 425.270
3	48	70	69%	3,5	71,63%	\$ 1.498.771,00	\$ 1.073.501,46	\$ 425.270
4	36	70	51%	3,5	59,11%	\$ 1.498.771,00	\$ 885.915,28	\$ 612.856

8.1.1. Datos de las muestras.

Oferta 1

<https://fincaraizvivenordeste.co/finca-venta-vereda-san-rafael-yali-antioquia-yali/3401088>



fincaraizvivenordeste.co/finca-venta-vereda-san-rafael-yali-antioquia-yali/3401088

Precio de venta
\$960.000.000
 Pesos Colombianos

Descargar información
 Recomendar inmueble por correo electrónico

Compartir:
 Facebook, Twitter, Email, WhatsApp, Messenger, LinkedIn, Print

Detalles del inmueble:

- ✓ País: Colombia
- ✓ Zona / barrio: Vereda San Rafael, Yali, Antioquia
- ✓ Área Terreno: 80 Hectáreas
- ✓ Estrato: Rural
- ✓ Departamento: Antioquia
- ✓ Código: 3401088
- ✓ Alcoba: 3
- ✓ Tipo de inmueble: Finca
- ✓ Ciudad: Yali
- ✓ Estado: Usado
- ✓ Baños: 2
- ✓ Tipo de negocio: Venta

Características interna:

- ✓ Depósito
- ✓ Vista panorámica
- ✓ Zona de lavandería

CONTACTE AL
 FincaRaiz ViveNorte
 Teléfono Móvil: 3175711142
 Teléfono Fijo: 3508481368
 Email: fincaraizvivenordeste.co
 ¿Prefieres que te llamen?
 Tu nombre *
 Escribe tu nombre
 Correo electrónico
 Escribe tu correo
 Número de teléfono
 Escribe
 Mensaje *

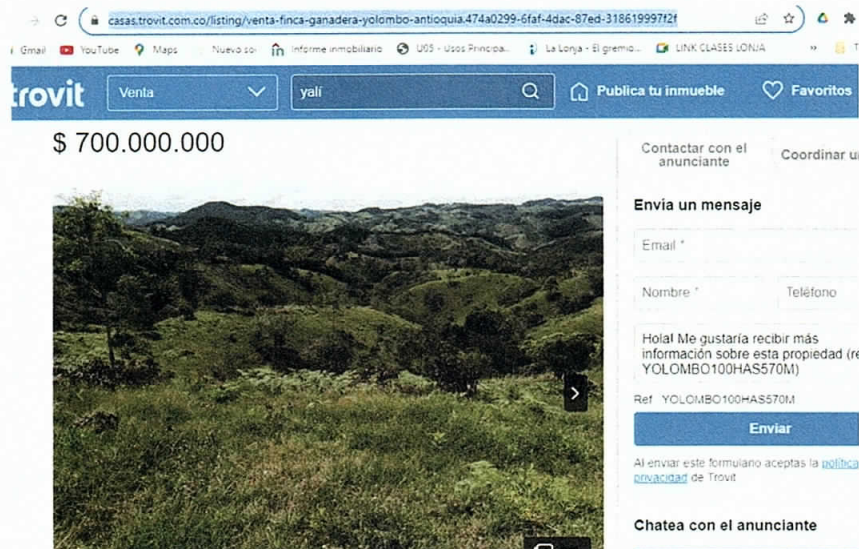
Oferta 2

<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-finca-ganadera-yolombo-antioquia.474a0299-6faf-4dac-87ed-318619997f2f>

Medellín
 +57(4) 448 07 27
 Calle 16 # 41 - 210
 Edificio La Compañía - Oficina 606
 Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
 +57(1) 745 05 88
 www.valorar.com



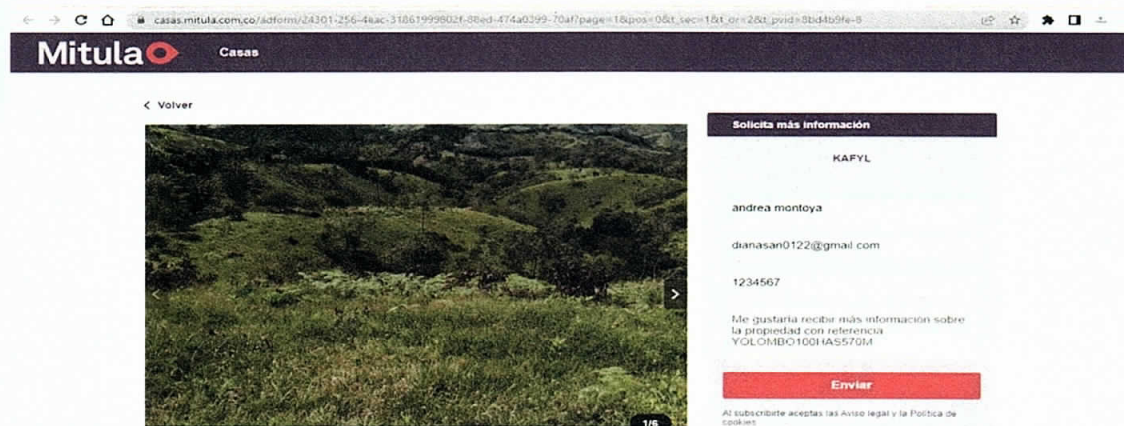


Oferta 3

La oferta 3 fue tomada en campo, donde se obtiene número de teléfono

Oferta 4

https://www.properati.com.co/detalle/2pg3g_venta_finca_antioquia_lisardo-bohorquez-bedoya_1gg8g



Nota: El valor de venta fue obtenido a través de llamada telefónica.



Medellín
+57(4) 448 07 27
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606
Línea Nacional 01 8000 510 727

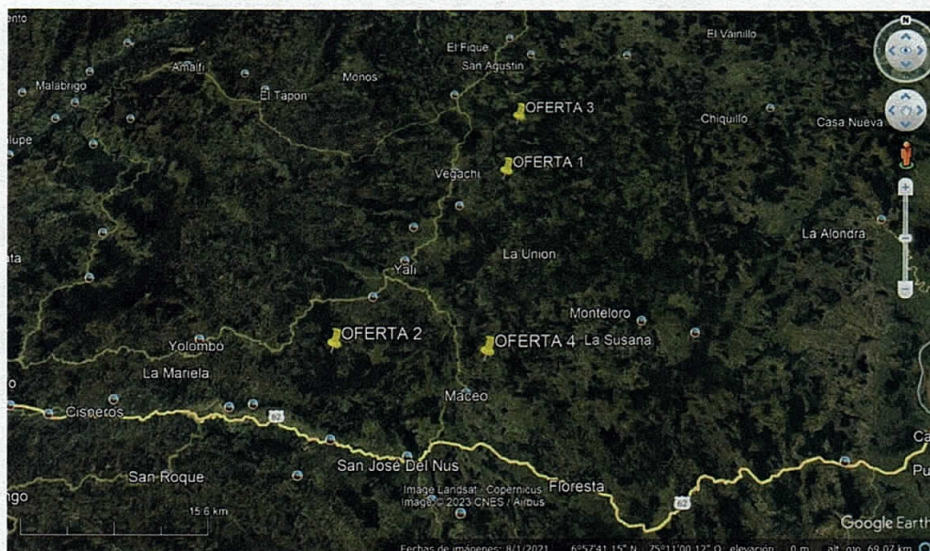
Bogotá
+57(1) 745 05 88
www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
N° CO 20.02605



A continuación, se muestra la Georreferenciación aproximada de las muestras de mercado rurales;
Fuente: Elaboración propia basada en la información geográfica y cartográfica de imágenes satelitales de Google Earth.



Fuente: Elaboración propia con imágenes satelitales de Google Earth Versión 7.3.3.7786 (64-bit)
[Software], © 2020 Google LLC.

8.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para el cálculo del valor de estas especies se consultó a un agrónomo experto que determinó el valor de éstas de acuerdo con investigaciones de mercado y cálculos matemáticos respectivos.

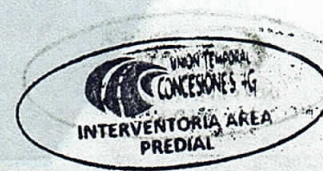
ANEXO VALORACIÓN PASTOS

Para establecer el valor de los pastos por m² (Tabla 1), se calculan los costos asociados con el establecimiento y mantenimiento de este (insumos y mano de obra); se estima un periodo aproximado entre 1 y 2 años donde la especie está completamente establecida en el predio y se utiliza la fórmula 1, para obtener su valoración donde:

Formula 1: $[(CTM * \text{\#Años}) - CTM + CTE] K$

CTM: Costo total de mantenimiento

CTE: Costo total de establecimiento



K: Constante=1.02 Variación incremento anual (2%) multiplica en el APU en la columna "total real"

Algunos pastos valorados pertenecen a la familia *Poaceae*, sin embargo, es común utilizar especies de familia *Cyperaceae*

Tabla 1. Especies de pastos analizados

PASTO ARVENSE
PASTOS ARBOLADOS
PASTO ARGENTINO
PASTO ALEMAN
PASTO ANGLETON
PASTO BRACIARIA
PASTO CLIMACUNA- CUNA
PASTO COLOSUANA
PASTO
PASTO GUINEA
PASTO GRAMALOTE
PASTO INDIA
PASTO IMPERIAL-HIERBA IMPERIAL
PASTO KINGRASS
PASTO MEJORADO
PASTO NATURAL
PASTO PUNTERO - URIBE
PASTO SOLANA

Se muestra un resumen general del valor adoptado para las especies:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO
GUANÁBANOS	10	und	\$ 45.000
LIMÓN PAJARITO	6	und	\$ 133.027
AGUACATES	3	und	\$ 103.527
PASTO BRACHIARIA	0,0166	ha	\$ 14.280.000



9. DETERMINACIÓN DEL CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE



Medellín
+57(4) 448 07 27
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606
Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá²³
+57(1) 745 05 88
www.valorar.com



AV-20230414 DIRECCIÓN: LOTE TRES LA MIRLA VEREDA: SAN MAURICIO (FICHA CATASTRAL) VEREDA: LLANO GRANDE (FOLIO MATRICULA) VEREDA: SAN MAURICIO (EOT) MUNICIPIO DE PUERTO YALÍ- DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO (ha)	2,69630
	ÁREA REQUERIDA (ha)	0,0185
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 500.207
	INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V 2023	0,43

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, 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:

LOTE
\$ 1.904.275

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 500.207	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje		No fueron aportados los documentos necesarios para para realizar el cálculo de este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para para realizar el cálculo de este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para para realizar el cálculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para para realizar el cálculo de este ítem. Sin embargo, este ítem no aplica; la compra del predio es parcial, por lo tanto, según la resolución 1044 de 2014 artículo Nro. 5, establece que se debe aplicar solo cuando es para compras totales del predio.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para para realizar el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para para realizar el cálculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 500.207	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición		No se identificaron actividades económicas que fueran afectadas por la compra parcial del predio, por lo tanto no aplica el calculo de este ítem.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas		No se identificaron actividades económicas que fueran afectadas por la compra parcial del predio, por lo tanto no aplica el calculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	



Medellín
 +57(4) 448 07 27
 Calle 16 # 41 - 210
 Edificio La Compañía - Oficina 606
 Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
 +57(1) 745 05 88
 www.valorar.com

VRG
 Valuation Research Group

ISO 9001:2015
 BUREAU VERITAS
 Certification
 N° CD 20.02005



Anexo 1: Notariado y registro
APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00387 del 23 de enero 2023, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 00009 del 06 de enero de 2023, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT
UVT 2023	\$ 42.412	44,90
SMMLV 2023	\$ 1.160.000	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 1.904.275	1,64
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN	

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 74.900		\$ 5.713
	Cuantía inferior o igual a \$ 214.600	\$ 25.500		
	Cuantía superior a \$ 214.600	0,3000%	1	
	Hoja papel de seguridad	\$ 4.600	15	\$ 69.000
	Copia hoja de seguridad	\$ 4.600	30	\$ 138.000
	Huellas y firmas dactilares	\$ 2.400		\$ -
	Identificación de huella digital	\$ 4.000		\$ -
	Documento conformado por más de un folio	\$ 400		\$ -
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 15.900	3	\$ 71.600
	0 - \$ 100'	\$ 23.900	1	
	100' - 300'	\$ 36.100		
	300' - 500'	\$ 43.500		
	500' - 1000'	\$ 59.400		
	1000' - 1500'	\$ 70.000		
	> 1500'	\$ 79.000		
	Imppto. de Timbre (Art.77 Ley 2277 Dic 2022)			
	0 - 20,000 UVT (COP \$848,240,000)	0,0000%	1	\$ -
	> 20,000 UVT (COP \$848,240,000)	1,5000%		
	> 50,000 UVT (COP \$2,120,600,000)	3,0000%		
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 24.600		\$ 44.100
	< =250,23 UVT	\$ 44.100	1	
	> 250,23 UVT; < = 3.753,41 UVT	0,7550%		
	> 3.753,41 UVT; < = 6.505,91 UVT	0,9370%		
	> 6.505,91 UVT; < = 9.633,76 UVT	1,0440%		
	>9.633,76 UVT	1,1040%		
	FMI	\$ 17.000	3	\$ 51.000
	Sistematización y conservación documental	2%	1	\$ 882
NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)				\$ 380.295
IMPUESTOS				
IVA DERECHOS NOTARIALES		19,00%	\$	40.415
RENTAS DEPARTAMENTALES + \$4.900/BOLETA		1,16%	\$	31.890
RETENCIÓN EN LA FUENTE		2,50%	\$	47.607
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)				\$ 500.207

Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales, la retención en la fuente y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales).



CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:

\$500.207

QUINIENTOS MIL DOSCIENTOS SIETE PESOS M.L.

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 1.904.275
DAÑO EMERGENTE	\$ 500.207
LUCRO CESANTE	\$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 2.404.482



Medellín
+57(4) 448 07 27
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606
Línea Nacional 01 8000 510 727

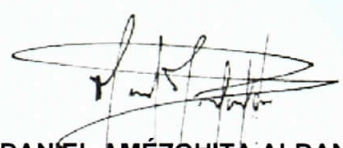
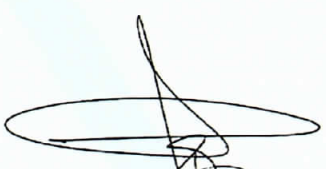
Bogotá
+57(1) 745 05 88

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
N° CO 20.02865



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS VALORAR S.A. CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2	
Tema: Revisión de valores propuestos para el predio CM2-UF2-CN-042A Fecha de aprobación de avalúo: 24-11-2023 Fecha de modificación: 29-04-2024 Lugar: Oficinas de Valorar S.A.	
1. ASISTENTES*	
Daniel Amézquita Aldana – Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734 Erika González Virviescas – Avaluador Comisionado RAA AVAL-1032434945 Juan Manuel Velázquez – Representante Legal Suplente Valorar S.A.	
2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN	
• Presentación metodologías y cálculos para el predio CM2-UF2-CN-042A • Presentación de valores propuestos por parte de Santiago Palacio Ramírez • Análisis y pronunciación del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.	
3. VALORES APROBADOS	
Para el predio con las siguientes características: LOTE, clasificación del suelo RURAL, uso actual PROTECCIÓN, sector SAN MAURICIO del municipio de YALI departamento de ANTIOQUIA, se aprueba con un valor total de avalúo comercial por \$1.904.275 pesos mlv, más un valor de indemnización por Daño Emergente por \$ 500.207 pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de \$ 0 pesos mlv.	
Fecha de aprobación de avalúo: 24 de noviembre de 2023	
 DANIEL AMÉZQUITA ALDANA Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734	 ERIKA GONZALEZ VIRVIESCAS Avaluador Comisionado RAA AVAL-1032434945
 JUAN MANUEL VELÁSQUEZ Representante Legal Suplente Valorar S.A.	

