



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20246100021151
20-08-2024

SEÑORES:

WILLINGTON JAVIER HERNÁNDEZ HENAO

PROPIETARIO

DANIEL ALEJANDRO HERNÁNDEZ BERRIO

JERÓNIMO HERNÁNDEZ BERRIO

FIDEICOMISARIOS

PREDIO "LOTE NÚMERO UNO DOÑA ANA" (SEGÚN FMI) "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)

VEREDA "YALI" (SEGÚN FMI) / "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)

YALI - ANTIOQUÍA

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. 20246100015321 del 12 de junio de 2024. Predio No. CM2-UF2-CNSCN-033.

En referencia al oficio de citación con Radicado de Salida No. 20246100015331, emitido el 12 de junio de 2024 por Autopista Río Magdalena S.A.S., y enviado el 19 de julio de 2024 al correo electrónico puntotelcel@yahoo.es, propiedad del señor **WILLINGTON JAVIER HERNÁNDEZ HENAO**, así como remitido el 09 de agosto de 2024 a través de los Servicios Postales Nacionales S.A. 4/72 con el número de Guía de Transporte No. 700134010137, se le instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra No. 20246100015321, fechada el 12 de junio de 2024. Dado que, hasta la fecha, no se ha podido llevar a cabo la notificación personal, y conforme a lo dispuesto 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. 20246100015321 del 12 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 NÚMERO UNO DOÑA ANA" (SEGÚN FMI) "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)**, Ubicado en la vereda "YALI" (SEGÚN FMI) / "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Yalí, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. 8902003000002200002000000000 y matrícula inmobiliaria número 038-13394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, cuyo código según inventario

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)

1/6

predial del proyecto es CM2-UF2-CNSCN-033, Unidad Funcional 2 Vegachí – Alto 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 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 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 comprar una zona de terreno de referencia conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No. **CM2-UF2-CNSCN-033** del 30 de junio de 2022, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **DOS HECTÁREAS MIL NOVECIENTOS DOS METROS CUADRADOS (2,1902 M2)** debidamente delimitada y alinderada dentro las abscisas inicial Km 16+732,17 Km abscisa final 17+021,52 Km, a segregarse del predio denominado **"LOTE NÚMERO UNO DOÑA ANA" (SEGÚN FMI) "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)**, Ubicado en la vereda **"YALI" (SEGÚN FMI) / "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)**, del Municipio de Yalí, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral **No. 8902003000002200020000000000** y matrícula inmobiliaria número **038-13394** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, cuyo código según inventario predial del proyecto es **CM2-UF2-CNSCN-033**, Unidad Funcional 2 Vegachí – Alto de Dolores.

Con la información recolectada en campo se evidenció la propiedad sobre las siguientes construcciones principales construcciones anexas y especies vegetales requeridas para el proyecto, así:

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)

2/6

1. **CONSTRUCCIONES ANEXAS: CA-1** Cerca en alambre de púas de 4 hilos con postes de madera en 231.59.
2. **ESPECIES VEGETALES:** Una hectárea tres mil trescientos treinta y siete s metros cuadrados (1,337) de PASTO BRACHIARIA, Cero hectáreas siete mil novecientos nueve metros cuadrados (0.7909) ZONA BOSQUE, Cuatro (4) unidades de GUAMO, Tres (3) unidades de YARUMO, Dos (2) unidades de LAUREL, Tres (3) unidad de ESPADERO, Una (1) unidad de GUAYABO.

PRECIO DE ADQUISICIÓN: El valor de la Oferta Formal de Compra es la **suma CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$50.491.998) 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 ICAG, 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 **CM2-UF2-CNSCN-033A** predio denominado **"LOTE NÚMERO UNO DOÑA ANA" (SEGÚN FMI) "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)**, Ubicado en la vereda **"YALI" (SEGÚN FMI) / "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)**, del Municipio de Yalí, Departamento de Antioquia, de fecha 19 de marzo de 2024.

8 DETERMINACIÓN DEL VALOR				
VALORES PROPIETARIO				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA REQUERIDA	2,187440	ha	\$ 6.613.000	\$ 14.465.541
AREA REQUERIDA CON AFECTACIÓN HIDRICA	0,002760	ha	\$ 6.613.000	\$ 18.252
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 14.483.793
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1 CERCA DE ALAMBRE DE PUAS 4 HILOS CON POSTES DE MADERA	231,59	m	\$ 22.600	\$ 5.233.934
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 5.233.934
ESPECIES VEGETALES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PASTO BRACHIARIA	1,3337	ha	\$ 14.280.000	\$ 19.045.236
ZONA DE BOSQUES	0,7909	ha	\$ 14.000.000	\$ 11.072.600
GUAYABO	1	Und	\$ 51.000	\$ 51.000
ESPADERO	3	Und	\$ 31.327	\$ 93.981
YARUMO	3	Und	\$ 63.800	\$ 191.400
GUAMO	4	Und	\$ 67.000	\$ 268.000
LAUREL	2	Und	\$ 26.027	\$ 52.054
VALOR ESPECIES VEGETALES				\$ 30.774.271
VALOR TOTAL PROPIETARIO				\$ 50.491.998
VALOR EN LETRAS		CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M.L.V.		

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

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)

3/6

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** 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.*

*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.

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)

4/6

Según el Estudio de Títulos elaborado por la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, de fecha 13 de enero de 2023, se concluyó que el titular del derecho real de dominio del inmueble es el señor **WILLINGTON JAVIER HERNÁNDEZ HENAO**, quien adquirió 50% (para el 100%) por **COMPRAVENTA** efectuada a YENYFER MARCELA MONDRAGÓN LORA, según consta en Escritura Pública No. **1840 del 23 de noviembre de 2020**, Notaria Veintiséis de Medellín, registrada en la anotación No. **009**, del folio de matrícula inmobiliaria **038-13394** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó – Antioquia, y adquirió el 50% restante por **COMPRAVENTA** en común y proindiviso con YENYFER MARCELA MONDRAGÓN LORA efectuada a OSVALDO CÁRDENAS NARANJO por medio de la Escritura Pública No. **2265 del 2 de octubre de 2018** de la Notaría 26 de Medellín, registrada en la anotación No. **006** del folio de matrícula inmobiliaria **038-13394** 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.

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. 20246100015331 de fecha 12 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

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)

5/6

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. 20246100015321 del 12 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

Firmado digitalmente por
ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ
Fecha: 2024.08.21 13:17:45
-05'00'

ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
Representante Legal
AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S

Anexo: Oferta Formal de Compra No. 20246100015321 del 12 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)

6/6



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20246100015321
12-06-2024

Señores:

WILLINGTON JAVIER HERNÁNDEZ HENAO

PROPIETARIO

DANIEL ALEJANDRO HERNÁNDEZ BERRIO

JERÓNIMO HERNÁNDEZ BERRIO

FIDEICOMISARIOS

PREDIO "LOTE NÚMERO UNO DOÑA ANA" (SEGÚN FMI) "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)

VEREDA "YALI" (SEGÚN FMI) / "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)

YALI - 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 OFERTA FORMAL DE COMPRA, y se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse de un predio "LOTE NÚMERO UNO DOÑA ANA" (SEGÚN FMI) "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO), Ubicado en la vereda "YALI" (SEGÚN FMI) / "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Yalí, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. 8902003000002200002000000000 y matrícula inmobiliaria número 038-13394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, cuyo código según inventario predial del proyecto es CM2-UF2-CNSCN-033.

Estimados Señores:

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

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**

De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, 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 comprar una zona de terreno de referencia conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial No. **CM2-UF2-CNSCN-033** del 30 de junio de 2022, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **DOS HECTÁREAS MIL NOVECIENTOS DOS METROS CUADRADOS (2,1902 M2)** debidamente delimitada y alinderada dentro las abscisas inicial 16+732,17 Km a la abscisa final 17+021,52 Km, a segregarse del predio denominado **"LOTE NÚMERO UNO DOÑA ANA" (SEGÚN FMI) "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)**, Ubicado en la vereda **"YALI" (SEGÚN FMI) / "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)**, del Municipio de Yalí, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. **8902003000002200002000000000** y matrícula inmobiliaria número **038-13394** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, cuyo código según inventario predial del proyecto es **CM2-UF2-CNSCN-033**.

Con la información recolectada en campo se evidenció la propiedad sobre las siguientes Construcciones Anexas y Especies Vegetales requeridas para el Proyecto, así:

- 1. CONSTRUCCIONES ANEXAS: CA-1** Cerca en alambre de púas de 4 hilos con postes de madera, en 231.59m.
- 2. ESPECIES VEGETALES:** Una hectárea tres mil trescientos treinta y siete metros cuadrados (1,337) de PASTO BRACHIARIA, Cero hectáreas siete mil novecientos nueve metros cuadrados (0.7909) de ZONA BOSQUE, Cuatro (4) unidades de GUAMO, Tres (3) unidades de YARUMO, Dos (2) unidades de LAUREL, Tres (3) unidad de ESPADERO y Una (1) unidad de GUAYABO

PRECIO DE ADQUISICIÓN: El valor de la Oferta Formal de Compra es la suma **CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$50.491.998) 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-CNSCN-033** predio denominado **"LOTE NÚMERO UNO DOÑA ANA" (SEGÚN FMI) "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)**, Ubicado en la vereda **"YALI" (SEGÚN FMI) / "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)**, del Municipio de Yalí, Departamento de Antioquia, de fecha 19 de marzo

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



Transporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



VIGILADO
SuperTransporte

de 2024.

8 DETERMINACIÓN DEL VALOR

VALORES PROPIETARIO				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA REQUERIDA	2,187,440	ha	\$ 6.613.000	\$ 14.465.541
AREA REQUERIDA CON AFECTACIÓN HIDRICA	0,002760	ha	\$ 6.613.000	\$ 18.252
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 14.483.793
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1 CERCA DE ALAMBRE DE PUAS 4 HILOS CON POSTES DE MADERA	231,59	m	\$ 22.600	\$ 5.233.934
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 5.233.934
ESPECIES VEGETALES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PASTO BRACHIARIA	1,3337	ha	\$ 14.280.000	\$ 19.045.236
ZONA DE BOSQUES	0,7909	ha	\$ 14.000.000	\$ 11.072.600
GUAYABO	1	Und	\$ 51.000	\$ 51.000
ESPADERO	3	Und	\$ 31.327	\$ 93.981
YARUMO	3	Und	\$ 63.800	\$ 191.400
GUAMO	4	Und	\$ 67.000	\$ 268.000
LAUREL	2	Und	\$ 26.027	\$ 52.054
VALOR ESPECIES VEGETALES				\$ 30.774.271
VALOR TOTAL PROPIETARIO				\$ 50.491.998
VALOR EN LETRAS		CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M.L.V.		

Cabe resaltar que la Sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S. actuando como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, una vez aceptada 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 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.

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

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Alcance a 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 **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** 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.

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 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 este Alcance a la Oferta Formal de Compra.

Según el Estudio de Títulos elaborado por la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, de fecha 13 de enero de 2023, se concluyó que el titular del derecho real de dominio del inmueble es el señor **WILLINGTON JAVIER HERNÁNDEZ HENAO**, quien adquirió 50% (para el 100%) por **COMPRAVENTA** efectuada a YENYFER MARCELA MONDRAGÓN LORA, según consta en Escritura Pública **No. 1840 del 23 de noviembre de 2020**, Notaria Veintiséis de Medellín, registrada en la anotación **No. 009**, del folio de matrícula inmobiliaria **038-13394** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó – Antioquia, y adquirió el 50% restante por **COMPRAVENTA** en común y proindiviso con YENYFER MARCELA MONDRAGÓN LORA efectuada a OSVALDO CÁRDENAS NARANJO por medio de la Escritura Pública **No. 2265 del 2 de octubre de 2018** de la Notaría 26 de Medellín, registrada en la anotación **No. 006** del folio de matrícula inmobiliaria **038-13394** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó – Antioquia.

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

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

Atentamente,

ALEJANDRO

NIÑO ARBELÁEZ

Firmado digitalmente por
ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
Fecha: 2024.06.12 22:25:58 -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: 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



Transporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



**VIGILADO
SuperTransporte**

AUTORIZACIÓN DE NOTIFICACIÓN VÍA CORREO ELECTRÓNICO

Oscar Lozano <oscar.lozano@mpmabogados.com>

Vie 19/07/2024 8:59

Para:puntotelcel@yahoo.es <puntotelcel@yahoo.es>

CC:Adriana Rivera <adriana.rivera@mpmabogados.com>

 2 archivos adjuntos (858 KB)

20240612 CITACION NOTIFICACIÓN OFERTA CM2-UF2-CNSCN-033_F.pdf; Notificación personal 1.docx;

Señores:

WILLINGTON JAVIER HERNÁNDEZ HENAO

PROPIETARIO

DANIEL ALEJANDRO HERNÁNDEZ BERRIO

JERÓNIMO HERNÁNDEZ BERRIO

FIDEICOMISARIOS

PREDIO "LOTE NÚMERO UNO DOÑA ANA" (SEGÚN FMI) "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)

VEREDA "YALI" (SEGÚN FMI) / "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO)

YALI - ANTIOQUIA

Asunto: Autorización de Notificación Personal vía correo electrónico

Cordial Saludo,

De acuerdo con la conversación sostenida vía telefónica el día de ayer, solicito amablemente su autorización para notificar la Oferta Formal de Compra, del predio denominado "LOTE NÚMERO UNO DOÑA ANA" (SEGÚN FMI) "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO), Ubicado en la vereda "YALI" (SEGÚN FMI) / "DOÑANA" (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Yalí, Departamento de Antioquia.

Adjunto a su vez, el formato de notificación y la citación para notificación, para su correspondiente firma con su respectiva fecha. Agradezco que una vez dichos documentos sean firmados se regresen junto con copia de su cédula de ciudadanía, a los correos electrónicos adriana.rivera@mpmabogados.com oscar.lozano@mpmabogados.com y en físico a la oficina predial en Vegachí: Carrera 49 # 49-22 (Diagonal a Corantioquia).

Cordialmente,



Oscar Leonel Lozano Mosquera
Analista Jurídico Predial

+57 601 742 7435 / +57 317 379 1577
Carrera 17 No. 150 - 52 Oficina 301
www.mpmabogados.com
Bogotá - Colombia

CARLOS EDUARDO PUERTO HURTADO 2022
Best Lawyers

TIQUETA

ETIQUETA

NOTIFICACIONES



700134010137

08/2024 14:31

UTA BOG MDE

AS. 73 53

TA. 16 18-4



Guia: 700134010137

E: MPM ABOGADOS / BOGOTA\CUND\COL

PESO: 1 KG

COD. VTA: 3905

BOLSA #:

COD. POSTAL: 11

ARA:

COD. POSTAL: 53010

WILLINGTON JAVIER HERNANDEZ HENAO FIDEIC
VEREDA YALA LOTE N# 1 DOÑA ANA

YALI\ANT\COL

IS: CONTENIDO VERIFICADO

ALORA

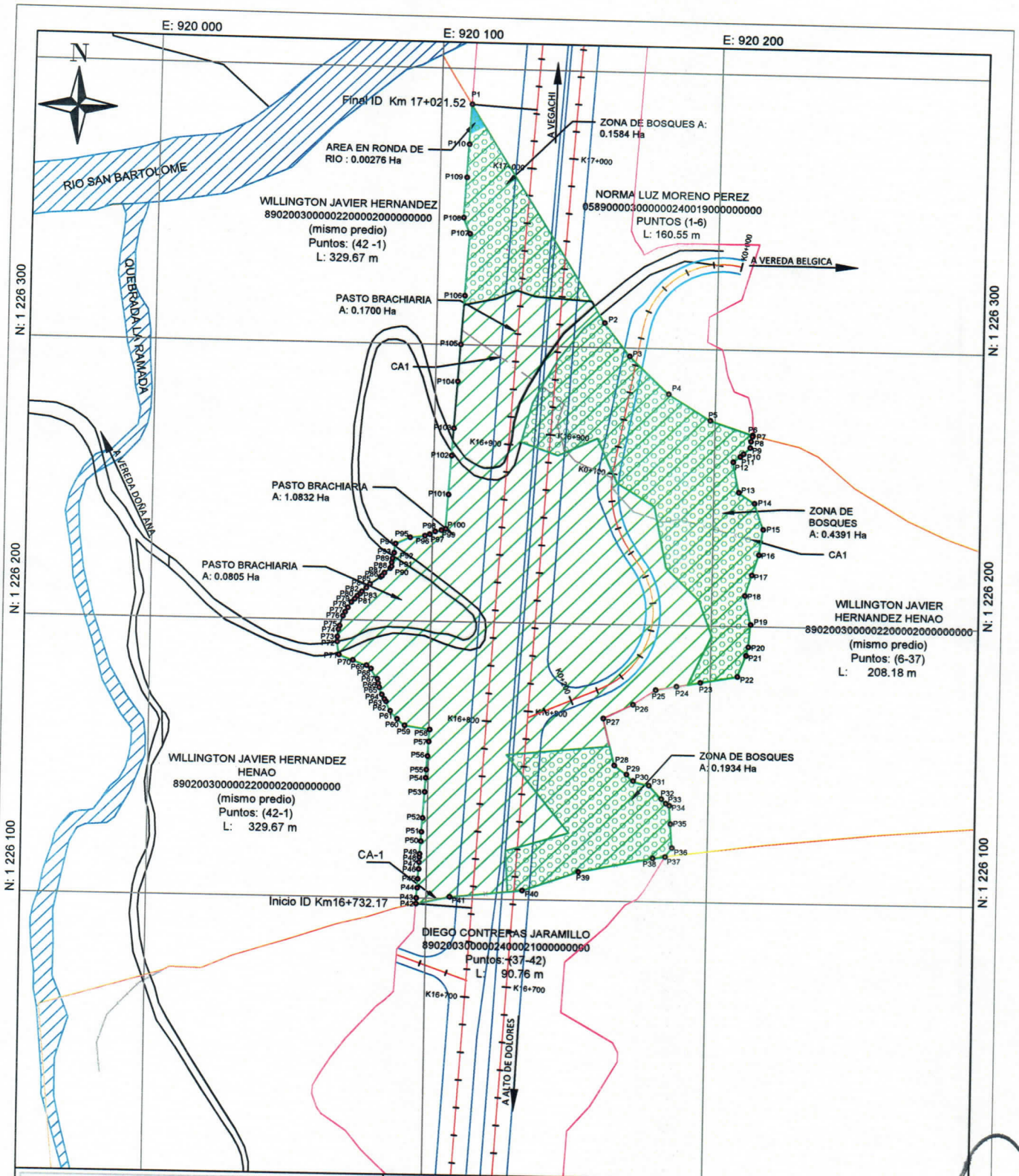
OBRRAR:

CONTADOC

\$ 0

YALI\ANT\COL





PROYECTO: CONCESIÓN AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2

REVISIÓN: 0



DPTO/MUNICIPIO: ANTIOQUIA / YOLOMBO

No PREDIO: CM2-UF2-CNSCN-033

No CATAST: 8902003000002200002000000000

PROPIETARIO:

MAT: 038-13394

WILLINGTON JAVIER HERNANDEZ HENAO

CUADRO DE AREAS:(Ha)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTRUIDA(M2):	AREA REMANENTE:	AREA SOBRANTE:
2.1902 Ha	429.3700 Ha	0,00 m2	0.00 Ha	427.1798 Ha

CONVENCIONES

- Puntos cordenadas
- Cerca
- Eje via proyectada
- Borde via proyectada
- Borde via existente
- Linea de compra
- Limite predial
- Area requerida
- Quebrada
- Ronda de Rio
- Zona de bosque
- Carretable

UF: 2

FECHA DE ELAB: 30-06-2022

PLANO 1 de 1

0 12.5 25 50 100 m

ESCALA: 1:2000

DIBUJÓ: LUZ AYDEE ACUÑA CARO MP:22202-140971COR

Vo. 0



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

PROYECTO: AUTOPISTA RIO MAGDALENA 2	ÁREA: GESTIÓN PREDIAL
PREDIO No. CM2-UF2-CNSCN-033	

CUADRO DE CONSTRUCCION				
AREA REQUERIDA				
ORIGEN BOGOTA				
PUNTOS		ESTE	NORTE	DISTANCIA (M)
P1	P1 - P2	920110,74	1226386,99	92,40
P2	P2 - P3	920159,86	1226308,73	14,94
P3	P3 - P4	920168,96	1226296,87	19,47
P4	P4 - P5	920183,14	1226283,54	17,68
P5	P5 - P6	920198,17	1226274,23	16,06
P6	P6 - P7	920213,42	1226269,20	0,47
P7	P7 - P8	920213,35	1226268,74	1,88
P8	P8 - P9	920212,81	1226266,94	2,31
P9	P9 - P10	920212,58	1226264,64	3,18
P10	P10 - P11	920210,32	1226262,39	1,56
P11	P11 - P12	920209,14	1226261,37	3,19
P12	P12 - P13	920206,64	1226259,39	11,19
P13	P13 - P14	920208,86	1226248,42	6,92
P14	P14 - P15	920214,55	1226244,50	9,87
P15	P15 - P16	920217,74	1226235,15	9,31
P16	P16 - P17	920216,42	1226225,94	7,76
P17	P17 - P18	920214,04	1226218,55	7,76
P18	P18 - P19	920211,67	1226211,16	10,69
P19	P19 - P20	920213,96	1226200,72	8,17
P20	P20 - P21	920213,28	1226192,58	3,13
P21	P21 - P22	920212,46	1226189,56	8,17
P22	P22 - P23	920209,50	1226181,95	13,40
P23	P23 - P24	920196,32	1226179,53	8,58
P24	P24 - P25	920187,88	1226177,98	7,52
P25	P25 - P26	920180,48	1226176,62	9,63
P26	P26 - P27	920172,51	1226171,22	11,66
P27	P27 - P28	920162,05	1226166,06	17,39
P28	P28 - P29	920166,26	1226149,18	5,41
P29	P29 - P30	920170,64	1226146,02	3,56
P30	P30 - P31	920173,07	1226143,41	5,79

COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

P31	P31 - P32	920178,71	1226142,08	6,49
P32	P32 - P33	920183,21	1226137,41	2,29
P33	P33 - P34	920184,79	1226135,76	1,47
P34	P34 - P35	920186,06	1226135,01	6,68
P35	P35 - P36	920186,58	1226128,35	8,71
P36	P36 - P37	920187,25	1226119,67	4,04
P37	P37 - P38	920184,89	1226116,39	4,41
P38	P38 - P39	920180,52	1226115,80	26,99
P39	P39 - P40	920154,07	1226110,45	21,10
P40	P40 - P41	920134,22	1226103,32	26,04
P41	P41 - P42	920108,32	1226100,58	12,22
P42	P42 - P43	920096,38	1226097,98	2,03
P43	P43 - P44	920096,50	1226100,00	3,69
P44	P44 - P45	920096,73	1226103,69	3,27
P45	P45 - P46	920096,93	1226106,95	3,60
P46	P46 - P47	920097,14	1226110,55	2,44
P47	P47 - P48	920097,26	1226112,99	1,89
P48	P48 - P49	920097,36	1226114,87	1,12
P49	P49 - P50	920097,47	1226115,98	4,69
P50	P50 - P51	920097,76	1226120,67	3,41
P51	P51 - P52	920097,97	1226124,07	5,04
P52	P52 - P53	920098,27	1226129,10	9,35
P53	P53 - P54	920098,84	1226138,44	5,09
P54	P54 - P55	920099,15	1226143,52	3,00
P55	P55 - P56	920099,33	1226146,51	4,96
P56	P56 - P57	920099,63	1226151,46	5,21
P57	P57 - P58	920099,94	1226156,66	4,32
P58	P58 - P59	920100,21	1226160,97	9,02
P59	P59 - P60	920091,29	1226162,38	3,51
P60	P60 - P61	920088,57	1226164,59	3,88
P61	P61 - P62	920086,04	1226167,54	3,71
P62	P62 - P63	920084,43	1226170,88	1,09
P63	P63 - P64	920083,81	1226171,78	1,83
P64	P64 - P65	920082,90	1226173,37	2,74
P65	P65 - P66	920081,93	1226175,93	1,45
P66	P66 - P67	920081,53	1226177,32	1,67
P67	P67 - P68	920081,17	1226178,96	4,30

COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

P68	P68 - P69	920078,86	1226182,59	1,97
P69	P69 - P70	920077,28	1226183,76	5,26
P70	P70 - P71	920072,34	1226185,58	5,26
P71	P71 - P72	920067,41	1226187,40	4,72
P72	P72 - P73	920066,69	1226192,07	1,75
P73	P73 - P74	920066,68	1226193,82	2,68
P74	P74 - P75	920067,07	1226196,47	1,40
P75	P75 - P76	920067,43	1226197,83	3,69
P76	P76 - P77	920068,53	1226201,35	1,72
P77	P77 - P78	920069,35	1226202,86	1,81
P78	P78 - P79	920070,29	1226204,41	2,26
P79	P79 - P80	920071,46	1226206,34	1,71
P80	P80 - P81	920072,65	1226207,57	1,40
P81	P81 - P82	920073,55	1226208,64	1,34
P82	P82 - P83	920074,54	1226209,54	0,95
P83	P83 - P84	920075,13	1226210,28	1,85
P84	P84 - P85	920076,36	1226211,66	2,08
P85	P85 - P86	920078,00	1226212,95	4,55
P86	P86 - P87	920081,69	1226215,60	0,66
P87	P87 - P88	920082,17	1226216,06	1,42
P88	P88 - P89	920083,06	1226217,16	2,62
P89	P89 - P90	920085,08	1226218,83	0,86
P90	P90 - P91	920085,55	1226219,55	1,28
P91	P91 - P92	920085,62	1226220,82	1,55
P92	P92 - P93	920085,81	1226222,36	2,17
P93	P93 - P94	920086,44	1226224,45	3,32
P94	P94 - P95	920086,84	1226227,74	5,70
P95	P95 - P96	920092,04	1226230,07	5,32
P96	P96 - P97	920097,31	1226230,80	1,71
P97	P97 - P98	920098,93	1226231,36	2,21
P98	P98 - P99	920100,89	1226232,39	2,31
P99	P99 - P100	920103,14	1226232,91	1,56
P100	P100 - P101	920104,61	1226233,43	12,35
P101	P101 - P102	920105,36	1226245,75	14,13
P102	P102 - P103	920106,21	1226259,85	9,88
P103	P103 - P104	920106,81	1226269,72	16,96
P104	P104 - P105	920107,84	1226286,65	13,38

COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

P105	P105 - P106	920108,65	1226300,00	17,64
P106	P106 - P107	920109,72	1226317,61	22,30
P107	P107 - P108	920111,07	1226339,87	6,19
P108	P108 - P109	920108,71	1226345,59	14,70
P109	P109 - P110	920109,43	1226360,27	12,13
P110	P110 - P1	920110,02	1226372,39	14,61
AREA REQUERIDA: 2,1902 Ha				

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL		
AVALÚO RURAL COMERCIAL DIRECCIÓN: LT UNO DOÑA ANA VEREDA: DOÑA ANA (FICHA PREDIAL) VEREDA: DOÑANA (FICHA CATASTRAL) VEREDA: DOÑA ANA (EOT) VEREDA: YALÍ (FMI) Km 16+732,17 a km 17+021,52 MUNICIPIO DE YOLOMBÓ DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIO: WILLINGTON JAVIER HERNANDEZ HENAO		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	LOTE	
	PREDIO: CM2-UF2-CNSEN-033	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	2,1902 ha
	CONSTRUIDA	0,00 m ²
	TOTAL AVALÚO	\$50.491.998



1 INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2					
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción		Lote y Construcción	
TIPO DE AVALUO	Comercial					
PREDIO No.	CM2-UF2-CNCSN-033					
DEPARTAMENTO	Antioquia					
MUNICIPIO	Yolombó					
VEREDA/BARRIO	DOÑA ANA (FICHA PREDIAL) DOÑANA (FICHA CATASTRAL) DOÑA ANA (EOT) VEREDA: YALÍ (FMI)					
ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA	Km 16+732,17 a km 17+021,52					
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LT UNO DOÑA ANA					
TIPO DE PREDIO	Rural	X	Urbano			
USO ACTUAL	Residencial		Comercial		Industrial	Mixto
	Agropecuario	X	Recreacional		Protección	Expansión
USO POR NORMA	Categorías en el uso Silvoagícola.					
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 del 29 de septiembre de 2014. Acuerdo No. 006 de mayo 2021 por medio del cual se adopta la actualización del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Yolombó, Antioquia.					
INFORMACIÓN CATASTRAL	Cédula catastral: 8902003000002200002000000000. Áreas de terreno: 129,0371 ha. Áreas de Construcción: 0,000 m2 Avalúo Catastral: \$74.731.088. Zonas Homogéneas Físicas catastrales: Sector: Rural; Código Zona: 307; área:129,0371 ha. Zonas Geoeconómica catastral:					



	Sector: Rural; Código Zona: 305; área: 129,0371 ha. /
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Ficha predial del 30-06-2022. ✓ Ficha catastral No 25309742. ✓ Certificado de Tradición y libertad N° 038-13394 del 02-12-2022. ✓ Estudio de Títulos del 13 01-2023. ✓ Plano predial 30-06-2022. ✓ Certificado de usos del suelo del 17-08-2023. ✓ Registro fotográfico del 30-06-2022. ✓ Informe de servidumbre. ✓
FECHA SOLICITUD	04-12-2023 /
FECHA VISITA	15-03-2024
FECHA AVALÚO	19-03-2024
AVALUADOR COMISIONADO	ERIKA GONZÁLEZ VIRVIESCAS
RESPONSABLE DE LA VISITA	JUAN ESTEBAN BOTERO

2 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Localización: El sector donde se encuentra el predio objeto de estudio se denomina vereda Doña Ana del municipio de Yolombó, Antioquia. La topografía predominante es ondulada, presenta vegetación de crecimiento espontáneo y es ampliamente utilizado por la ganadería extensiva y explotaciones agrícolas en pequeña escala.



Medellin
+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



Fuente: Google Earth® y elaboración propia.

Coordenadas geográficas: 6.64118136607, -74.8002912211

Delimitación del sector:

El predio se encuentra ubicado en la Vereda Doña Ana del municipio de Yolombó, la cual está delimitada de la siguiente manera:

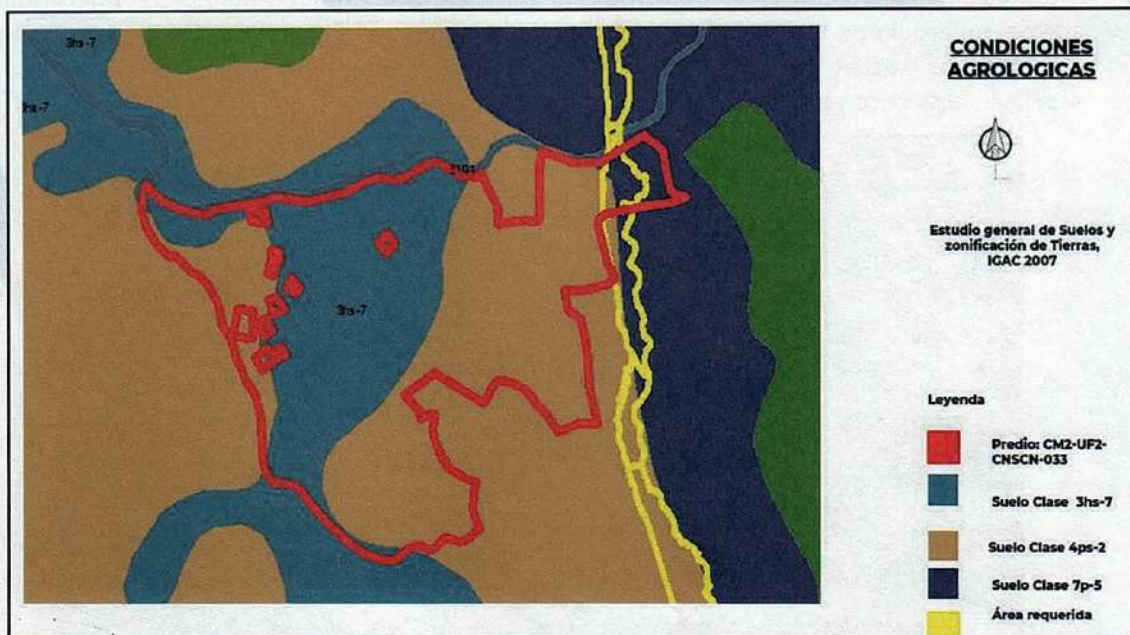
- **Norte:** Con zona Rural del Municipio de Yalí – Vereda El Jardín.
- **Oriente:** Vereda Santa Ana y Vereda Bélgica.
- **Sur:** Zona rural del Municipio de Maceo.
- **Occidente:** Veredas Cimarrona, Vereda Agua Bonita y Vereda San Antonio.

Nota: La anterior delimitación se determinó con base en la cartografía catastral departamental.

Características Climáticas:

- **Altura:** 1050 m.s.n.m. Aprox.
- **Clima Promedio:** 26°C
- **Piso térmico:** templado
- **Precipitación:** 2000-3000 mm

CONDICIONES AGROLÓGICAS:



Fuente: Elaboración propia con base al Estudio general de Suelos y zonificación de Tierras, IGAC 2007.

Clase Agrológica III, subclase 3. hs-7

- **Principales limitantes de uso:** Moderada profundidad efectiva, inundaciones o encharcamientos de corta duración, alta acidez, moderada saturación de aluminio, el bajo contenido de bases (calcio, magnesio y potasio), el bajo contenido de fósforo y la fertilidad baja.
- **Usos recomendados:** Agricultura con cultivos limpios, y ganadería semiintensiva o intensiva.

Clase Agrológica VII, subclase 4ps-2

- **Principales limitantes de uso:** pendientes fuertemente inclinadas, moderada susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio, baja fertilidad; alguna erosión ligera y otros, pedregosidad superficial.
- **Usos recomendados:** agricultura con algunos cultivos específicos de semi bosque o densos, ganadería en pastos mejorados, y ganadería.

Clase Agrológica VII, subclase 7p-5

Principales limitantes de uso: de estos suelos son las pendientes escarpadas, las lluvias excesivas en algunos sectores, la erosión actual moderada; la alta susceptibilidad a la erosión; la fuerte acidez; la alta saturación de aluminio; la deficiencia de calcio, magnesio, potasio, fósforo y materia orgánica.

Usos recomendados: Debido a las pendientes fuertes, la agresividad de las lluvias y la susceptibilidad a la erosión y los movimientos en masa, los suelos tienen aptitud solo para plantaciones forestales.

Fuente: La anterior información es tomada del Estudio de general de Suelos y zonificación de Tierras departamento de Antioquia, IGAC 2007.



ENTORNO		ENTORNO	
			
VÍAS	Pavimentada ☒ Destapada ☒ Adoquinada ☐ Otro ☐		
ESTADO	Buena ☒ Regular ☐ Malo ☐ Otro ☐		
TRANSPORTE PÚBLICO	El inmueble se encuentra ubicado en el Municipio de Yolombó en la vereda Doña Ana, Sector oriental del Municipio de Yolombó a aproximadamente a las siguientes distancias: 37 km, a 13 Km del casco urbano de Yalí, y a 10,3 Km del casco urbano de Maceo. Accediendo por vía Alto de Dolores-Vegachí, la cual se encuentra destapada en buen estado, aproximadamente en la mitad del recorrido se encuentra la portada de la finca Doña Ana. El transporte público va en dirección principal a los cascos urbanos de Yalí y Maceo siendo este el más cercano, esta vía se encuentra en buenas condiciones.		
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua. (Veredal) ☒ Energía ☒ Alcantarillado ☐ Teléfono ☐		
	Gas ☐ Parabólica ☐ Rec. Basuras ☐ Alum. Público ☐		
	Transporte público ☐ Pozo séptico ☐ Internet ☐		
SERVICIOS COMUNALES	El predio se ubica en Jurisdicción del municipio de Yolombó, sin embargo el casco urbano más cercano es el del municipio de Maceo, por lo cual los habitantes del sector acuden para recibir los servicios comunales en los que se encuentran principalmente servicios de salud que son proporcionados por el hospital Marco A. Cardona; los servicios religiosos y espirituales son ofrecidos por la parroquia San Pedro Clavel y otras iglesias protestantes; los servicios financieros son suministrados por el Banco Agrario, quien cuenta con cajero, además se pueden encontrar puntos PAC de Bancolombia y Banco de		



	Bogotá, en cuento a servicios de educación prestados por el instituto educativo Filiberto Restrepo Sierra; los servicios administrativos son ofrecidos por el Palacio Municipal y para servicios especializados las personas se deben dirigir a la ciudad 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	WILLINGTON JAVIER HERNÁNDEZ HENAO.
IDENTIFICACIÓN	C.C 71.790.019
MATRÍCULA	N.038-13394
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	100%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de títulos se procese a hacer la siguiente descripción: El señor WILLINGTON JAVIER HERNÁNDEZ HENAO quien adquirió el 50% (para 100%) por compraventa efectuada con YENYFER MARCELA MONDRAGÓN LORA, por medio de la Escritura Publica N°1840 del 23 de noviembre de 2020, de la Notaría veintiséis de Medellín, debidamente registrada en la anotación N° 9 del folio de matrícula inmobiliaria No.038-13394 de la Oficina de registro de instrumentos Públicos de Yolombó. El señor WILLINGTON JAVIER HERNÁNDEZ HENAO, adquirió en común y proindiviso con YENIFFER MARCELA MONDRAGÓN LORA, por COMPRAVENTA efectuada con OSVALDO CARDENAS NARANJO, por medio de la Escritura Pública No. 2265 del 2 de octubre de 2018 de la Notaría 26 de Medellín, registrada en la anotación No.6, del folio de matrícula inmobiliaria

	No. 038-13394 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó Antioquia.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 038-13394, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, recaen los siguientes gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio vigentes: LIMITACIÓN AL DOMINIO: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA, constituida por VICTOR EMILIO MOSQUERA, a favor de INTERCONEXION ELECTRICA S.A., por medio de la Escritura Pública No. 2 del 04 de enero de 1988 de la Notaría Única De Itagüí registrada en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 038- 13394 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó. En el folio matriz No. 038-316, en la anotación número 4 se registra una compraventa de ROBERTO ARBELÁEZ SÁNCHEZ a ELECTRIFICADORA DE ANTIOQUIA S.A., por medio de la escritura pública 1062 del 15 de marzo de 1965 de la Notaría 6 de Medellín; sin embargo, una vez revisado el título se evidencia que en realidad se trata de una constitución de servidumbre. Se aclara que dicha servidumbre no se encuentra anotada en el folio No. 038-13394, y no se realizó ninguna salvedad de esta en el proceso de loteo que da origen al predio objeto de estudio. LIMITACIÓN AL DOMINIO: FIDEICOMISO CIVIL, constituido por WILLINGTON JAVIER HERNÁNDEZ HENAO, a favor de: JERONIMO HERNÁNDEZ BERRÍO y DANIEL ALEJANDRO HERNÁNDEZ BERRÍO; por medio de la Escritura Pública No. 1840 del 23 de noviembre de 2020 de la Notaría 26 de Medellín, registrada en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 038-13394 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó.

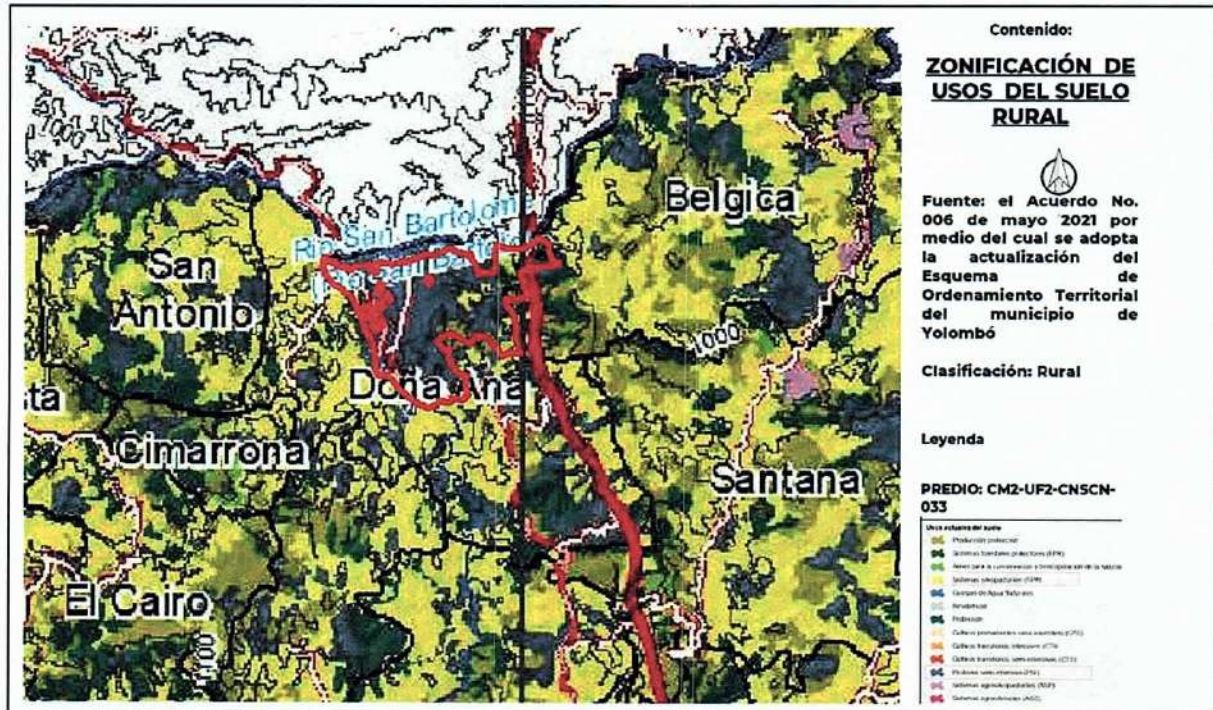
NOTA: De acuerdo con la información extraída del folio de matrícula inmobiliaria y de los títulos que reposan en el expediente, es posible inferir que, el predio actualmente tiene una extensión de 429,37 has, que concuerda entre los títulos estudiados y el certificado de tradición No. 038-13394, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Yolombó. Sin embargo, hay una diferencia con el área reportada en catastro según certificado predial No. 25309742 que reporta un área de 129,0371 ha.

Fuente: Estudio de títulos suministrado.



3.2 NORMA DE USO DEL SUELO

Según el Acuerdo No. 006 de mayo 2021 por medio del cual se adopta la actualización del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Yolombó, Antioquia., el inmueble cuenta con la siguiente norma extraída literalmente del certificado de uso del suelo suministrado:



Fuente: Elaboración propia en base al EOT del Municipio de Yolombó mediante el Acuerdo No. 006 de mayo 2021

Medellin
+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





SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS
"YOLOMBÓ, UNIDOS AL PROGRESO COMUNITARIO"
2020-2023



Yolombó 17 de agosto de 2023

Señor
WILLINTON JAVIER HERNÁNDEZ HENAO

Asunto: Certificado uso de suelos

Nos permitimos informarle que mediante El Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio de Yolombó, los usos para la propiedad con matrícula 038-13394, denominado LOTE 1, ubicada en las siguientes coordenadas E920110,74 N1226386,99 se encuentra en la siguiente categoría:

Categorías en el Uso Silvoagrícola

Uso principal

Sistemas Silvoagrícolas; cafetales o cacaotales con especies maderables y no maderables, principalmente, para el caso de Yolombó.
Plantaciones forestales protectoras o productoras

Uso complementario

Actividades netamente agrícolas con mezcla de especies maderables.
Cultivos permanentes
Infraestructuras agrarias, instalaciones y edificaciones necesarias para el almacenamiento y procesamiento productivo asociada a pequeños y medianos productores, incluyendo invernaderos.

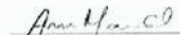
Uso condicionado

Cultivos transitorios o intensivos
Vivienda por cada UAF

Uso prohibido

Ganadería extensiva e intensiva

Atentamente,


ANA MARIA GIL MIRA
Secretaría de Planeación y Obras Públicas

NIT: 890.984.030-2
PBX: (4) 865 41 81 Ext 101- Calle Colombia No. 20-92
alcaldia@yolombo-antioquia.gov.co

Fuente: Certificado de usos del suelo suministrado.



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

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	429,3700 ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	329,86925 ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 2	92,700 ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 3	6,80075 ha

Fuente: Ficha predial.

3.4 UBICACIÓN:

El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Doña Ana, Sector oriental del Municipio de Yolombó a aproximadamente a las siguientes distancias: 37 km, a 13 Km del casco urbano de Yalí, y a 10,3 Km del casco urbano de Maceo.

3.5 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS:

La unidad fisiográfica 1 presenta suelos clase IV, subclase 4Ps-2, con pendientes entre el 8% - 25%, ondulada, vegetación arbustiva, vegetación arbórea, parte en rastrojos y pastos.

La unidad fisiográfica 2 presenta suelos clase III, subclase 3hs-7, con pendientes entre 8% - 25% Moderada profundidad efectiva, inundaciones o encharcamientos de corta duración, alta acidez, moderada saturación de aluminio, el bajo contenido de bases (calcio, magnesio y potasio), el bajo contenido de fósforo y la fertilidad baja.

La unidad fisiográfica 3 presenta suelos clase VII, subclase 7p-5, con pendientes mayores al 20%, ondulada, vegetación arbustiva, vegetación arbórea, parte en rastrojos y pastos.

Siendo las unidades (clase IV, subclase 4Ps-2, clase VII, subclase 7p-5,). En que se encuentra el área requerida.

4 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	2,1902 ha
ÁREA REMANENTE	0,000 ha



ÁREA TOTAL REQUERIDA	2,1902 ha
ÁREA SOBRANTE	427,1798 ha
LINDEROS ÁREA REQUERIDA	
NORTE	160,55 m CON NORMA LUZ MORENO PÉREZ Puntos: (1-6).
SUR	90,76 m CON DIEGO CONTRERAS JARAMILLO Puntos: (37-42).
ORIENTE	208,18 m CON WILLINGTON JAVIER HERNÁNDEZ HENAO – MISMO PREDIO puntos: (6-37).
OCCIDENTE	329,67 m CON WILLINGTON JAVIER HERNÁNDEZ HENAO – MISMO PREDIO puntos: (42-1).

Fuente: Ficha predial

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

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada	X	Escarpada	
VÍA DE ACCESO	Al predio se accede por vía Alto de Dolores-Vegachí, la cual se encuentra destapada en buen estado, aproximadamente en la mitad del recorrido encontramos la portada de acceso a la finca Doña Ana.					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada		Destapada	X	Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua. (Veredal)	X	Energía		Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Público
	Transporte público		Pozo séptico		Internet	



4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Según lo evidenciado en campo y también de acuerdo con la información de la ficha predial, el predio no cuenta con construcciones principales en el área requerida. /

Fuente: ficha predial. /

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	VIDA UTIL	CONSERVACION
CA-1	CERCA EN ALAMBRE DE PÚAS DE 4 HILOS CON POSTES DE MADERA.	231,59 /	m /	No aplica	No aplica	No aplica

Fuente: ficha predial.

REGISTRO DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS (REGISTRO APORTADO CON FECHA DE 30-06-2022)	
CA-1 CERCA	
	

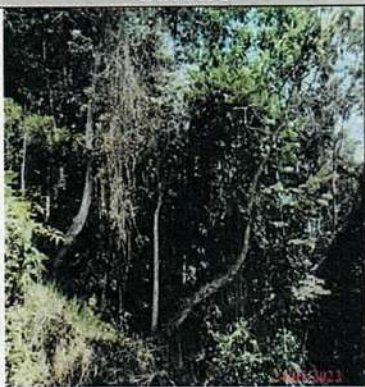
4.4 CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	ALTURA	UNIDAD
PASTO BRACHIARIA	1,3337 /		ha
ZONA DE BOSQUE	0,7909 /		ha
GUAMO	4 /	13	Und
YARUMO	3 /	6	Und
LAUREL	2 /	5	Und

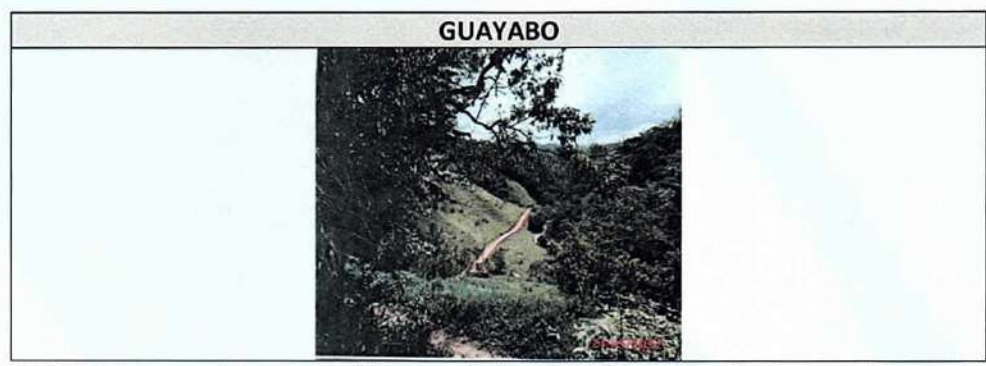


ESPADERO	3	8	Und
GUAYABO	1	2	Und

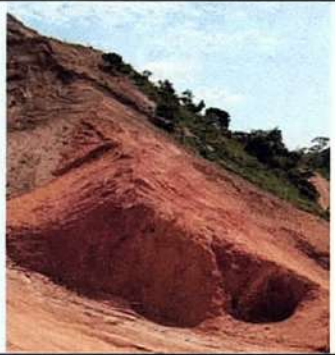
Fuente: ficha predial.

PASTO BRACHIARA	ZONA DE BOSQUES
	
GUAMO	YARUMO
	
LAUREL	ESPADERO
	

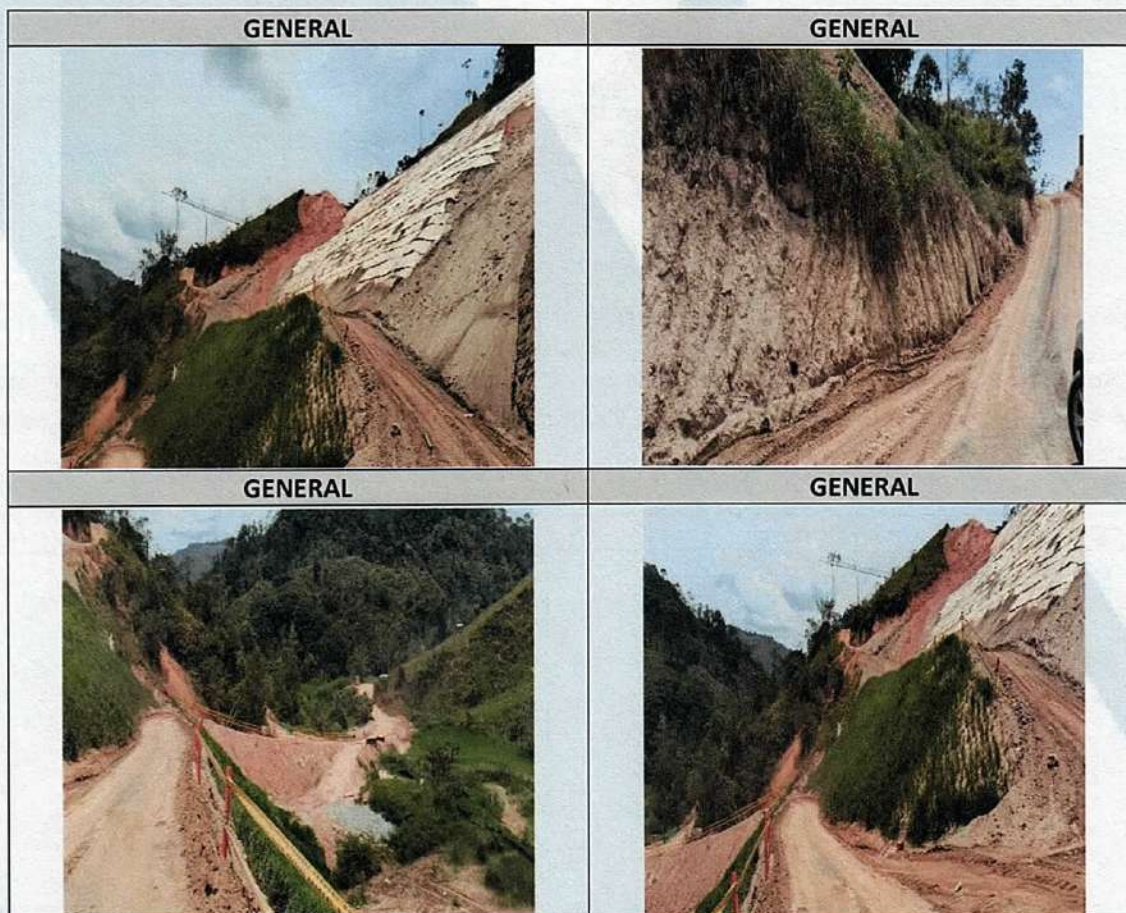




Nota: Se toma registro fotográfico aportado por el Concesionario de acuerdo con el reconocimiento previo del corredor para la elaboración de los insumos prediales, debido a que al momento de la visita el predio se encuentra intervenido.

REGISTRO DE VISITA			
GENERAL		GENERAL	
			
GENERAL		GENERAL	
			





5 METODOLOGÍA DEL AVALÚO

5.1 METODOLOGÍA TERRENO Y CONSTRUCCIONES

Acorde a la normatividad vigente que regula la actividad valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) los métodos de avalúo utilizados:

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.

Artículo 3º. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien



semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas de la Resolución 620 de 2.008).

5.2 METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES.

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, el costo de mantenimiento que vas desde los días de trabajo, limpieza de terreno, aplicación de insumos semillas, retirar malezas, y aplicación de abonos.

En la valoración de especies forestales, frutales y otros a nivel unitario, solo se tiene en cuenta el valor de establecimiento de la especie vegetal; no se incluye el valor de la madera o frutos entre otros, debido a que se deben presentar los registros que certifiquen su uso a nivel comercial.



Ariza, W., Toro, J.& Lores, A. 2009. Análisis florístico y estructural de los bosques premontanos en el municipio de Amalfi (Antioquia, Colombia). Revista Colombia Forestal Vol. 12: 81-102

IDEAM, 2010. Leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra. Metodología CORINE LandCover adaptada para Colombia Escala 1:100.000. Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales. Bogotá, D. C., 72p

http://www.antioquia.gov.co/Agricultura/Mapas/LIBRO_ZONIFICACION_2011/INFORMACION%20BASICA%20PARA%20LA%20ZONIFICACION/Zonas_de_Vida.pdf, consultado el 23 de febrero de 2016.

La valoración realizada para especies vegetales en la zona boscosa se efectuó siguiendo la metodología de cubicación de maderas, por lo que solo se tiene en cuenta el valor comercial de ésta. No se incluye la valoración económica ambiental. Como no se tiene especificaciones de las especies encontradas se trabajó con el valor de la rastra en madera común.

Ariza, W., Toro, J.& Lores, A. 2009. Análisis florístico y estructural de los bosques premontanos en el municipio de Amalfi (Antioquia, Colombia). Revista Colombia Forestal Vol. 12: 81-102

IDEAM, 2010. Leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra. Metodología CORINE LandCover adaptada para Colombia Escala 1:100.000. Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales. Bogotá, D. C., 72p

http://www.antioquia.gov.co/Agricultura/Mapas/LIBRO_ZONIFICACION_2011/INFORMACION%20BASICA%20PARA%20LA%20ZONIFICACION/Zonas_de_Vida.pdf, consultado el 23 de febrero de 2016.

Fuente: Estudio especies vegetales anexos a Informe de avalúos.

5.3 VALORACIÓN DE RONDAS DE RÍO Y HUMEDALES

Para la valoración de zonas de protección como el caso del predio analizado y siguiendo los lineamientos de la resolución 762/1998 del IGAC, se tomó como consulta a expertos las conclusiones del TALLER DE AVALÚOS AMBIENTALES realizado en la universidad de los andes los días 27 y 28 de mayo de 2004, dentro de las conclusiones se destaca que "El piso del valor ambiental, debe ser el valor agrícola de la zona".

De igual manera se tomó como consulta las conferencias del encuentro nacional de evaluadores del 18 de mayo del 2018 en la ponencia "valoración de terrenos de protección ambiental" dada por Oscar Borrero Ochoa en el cual se tomó esta misma posición.

Por esta razón el área del predio afectada por ronda hídrica no será castigado y el mismo será comparado con el mercado de fincas productivas de la zona analizada.



6 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:

6.1.1 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 el predio no cuenta con 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.

6.1.2 LUCRO CESANTE:

- **Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.

Nota: No se aportaron documentos e información para el cálculo de indemnización de perjuicios.

7 CONSIDERACIONES GENERALES.

Se analizó cual era el mayor y mejor uso para la zona donde se ubica el predio, se encontró que por disposiciones de la norma el predio se encuentra en suelo rural con su respectivo folio de matrícula. 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 \$6.613.000/ha para el suelo rural.



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:

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

CTM: Costo total de mantenimiento

CTE: Costo total de establecimiento

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

La valoración realizada para especies vegetales en la zona boscosa Se efectuó siguiendo la metodología de cubicación de maderas, por lo que solo se tiene en cuenta el valor comercial de ésta. No se incluye la valoración económica ambiental. Como no se tiene especificaciones de las especies encontradas se trabajó con el valor de la rastra en madera común.

Ariza, W., Toro, J. & Lores, A. 2009. Análisis florístico y estructural de los bosques premontanos en el municipio de Amalfi (Andoquia, Colombia) *Revista Colombia Forestal* Vol. 12: 81-102

IDEAM, 2010. Leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra. Metodología CORINE LandCover adaptada para Colombia Escala 1:100.000. Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales. Bogotá, D. C., 72p

http://www.antioquia.gov.co/Agricultura/Mapas/LIBRO_ZONIFICACION_2011/INFORMACION%20BASICA%20PARA%20LA%20ZONIFICACION/Zonas_de_Vida.pdf, consultado el 23 de febrero de 2016.

Dentro del área requerida del predio se tiene que 0,0022760 ha se encuentra en ronda de río.

Se da alcance a la ficha aprobada por la interventoría del proyecto de acuerdo con el proyecto de acuerdo con el comunicado UTC4G-AD-0798 DEL 30-01-2017 teniendo en cuenta la aprobación de cambios de diseños según comunicado No. UTC4G-AD-41312022-110-000649-2 del 07-04-2022. Adecuación volumen II UF2 Calzada Variante El Jardín, modificación en el diseño geométrico comprendido entre el km 16+000 al Km 19+600. El predio objeto de estudio se encuentra ubicado geográficamente sobre más de una cédula catastral de acuerdo con los linderos generales definidos por Catastro de Antioquia, para el presente insumo se adopta la cédula Catastral No. 8902003000002200002000000000 que es la que se encuentra asociada a la matrícula inmobiliaria No. 038-13394, para la cédula Catastral No. 8902003000002200029000000000 está asociado a la matrícula inmobiliaria No. 038-133940 Matrícula que no se encuentra registrada en la base de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de Yolombó (ver informe anexo), (fuente: ficha predial suministrada).



Respecto a la valoración del área definida como conservación hídrica, la mesa toma la decisión de pagarla a valor pleno del mercado rural, por considerar que a pesar de ser de conservación debe compararse con predios productivos de la zona, puesto que los servicios ambientales que presta son generadores de valor y renta para los demás predios de la zona.

Ahora bien, aunque las franjas de ronda hídrica sean terrenos inalienables, imprescriptibles e inembargables, no tendrían el mismo valor de la zona siempre y cuando éstas contasen con su matrícula inmobiliaria propia, no obstante, las mismas hacen parte integral del predio objeto de estudio con una única matrícula inmobiliaria.

Resulta necesario tener en cuenta que la adquisición de este tipo de inmuebles por parte de las diferentes corporaciones autónomas regionales, obedecen a predios con características físicas y normativas diferentes, al tener condiciones limitadas de accesibilidad y usos de explotación económica, situación que conlleva a desestimar este tipo de investigaciones económicas. Si bien la mayoría de las ofertas investigadas obedecen a predios que cuentan con fuentes hídricas, en ellas no se hacen diferenciaciones de valor entre las zonas con ronda hídrica y zona con desarrollo agrícolas y pecuarias, de hecho, es un factor en consideración de importancia al momento de ofertarlas.

Es entendible que sobre suelos con ronda hídrica no exista una explotación y existan restricciones de uso, sin embargo, es gracias a la existencia de éstos, que los suelos pueden ser cultivados, o que los suelos pueden tener los pastos para el alimento pecuario, casos tales como los potreros con pastos donde las zonas con rondas de río son altamente productivas en pastos debido a la humedad y aunque se puede presentar riesgo de inundación, es la zona preferida por el ganado.

De hecho, una finca con diferentes cuerpos hídricos cuenta con valores unitarios superiores a fincas carentes de éstos. Para el valor del área de ronda de río, resulta necesario tener en cuenta el análisis del mercado inmobiliario resultante de la investigación, sobre la cual, existen diferentes ofertas con afectaciones de rondas hídricas por colindancia a ríos y quebradas y en algunas se presentan nacimientos de agua, tal como logra observarse en la investigación de mercado.

Por tanto, se consideran las muestras homogéneas y es posible inferir que la ronda hídrica no influye de manera determinante en el valor comercial de los predios en zona rural con actividad agropecuaria para la zona objeto de estudio. De esta manera, el valor de la ronda hídrica corresponde al mismo valor de la investigación de mercado, es decir \$ 6.613.000/ ha.

En el Informe de valoración de especies vegetales se incluye el ítem Anexo n° 1 "Cálculo para el costeo de Especies Vegetales". Este ítem también incluye la Fuente bibliográfica de la Tabla o Base de Datos de Especies Vegetales.

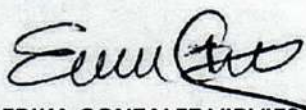


8 DETERMINACIÓN DEL VALOR

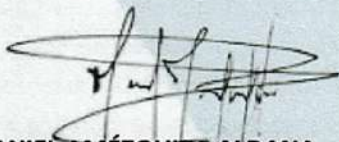
VALORES PROPIETARIO				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA REQUERIDA	2,187440	ha	\$ 6.613.000	\$ 14.465.541
AREA REQUERIDA CON AFECTACIÓN HIDRICA	0,002760	ha	\$ 6.613.000	\$ 18.252
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 14.483.793
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1 CERCA DE ALAMBRE DE PUAS 4 HILOS CON POSTES DE MADERA	231,59	m	\$ 22.600	\$ 5.233.934
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 5.233.934
ESPECIES VEGETALES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PASTO BRACHIARIA	1,3337	ha	\$ 14.280.000	\$ 19.045.236
ZONA DE BOSQUES	0,7909	ha	\$ 14.000.000	\$ 11.072.600
GUAYABO	1	Und	\$ 51.000	\$ 51.000
ESPADERO	3	Und	\$ 31.327	\$ 93.981
YARUMO	3	Und	\$ 63.800	\$ 191.400
GUAMO	4	Und	\$ 67.000	\$ 268.000
LAUREL	2	Und	\$ 26.027	\$ 52.054
VALOR ESPECIES VEGETALES				\$ 30.774.271
VALOR TOTAL PROPIETARIO				\$ 50.491.998
VALOR EN LETRAS		CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M.L.V.		

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 8.4 anexo y TABLA DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES AUTOPISTA RIO MAGDALENA VALORAR S.A AGOSTO 2023, que está anexo al expediente).

ATENTAMENTE



ERIKA GONZALEZ VIRVIESCAS
 Avaluador Comisionado
 RAA AVAL-1032434945



DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
 Coordinador Comité Técnico
 RAA AVAL-1014183734

LUIS EDUARDO
 HENAO
 GOMEZ
Firmado digitalmente por LUIS EDUARDO HENAO GOMEZ
 Fecha: 2024.04.11
 08:20:02 -05'00'

LUIS EDUARDO HENAO GÓMEZ
 Represente Legal Valorar S.A.



9 ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

9.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor del terreno se tomaron en cuenta cuatro ofertas de mercado las cuales se encuentran ubicadas dentro del municipios de Maceo-Yalí, Yolombó y Amalfi estas ofertas cuentan con características semejantes en cuanto a topografía, normatividad y vías de acceso.

MERCADO RURAL												
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO ha	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_M2_CONSTRUCIONES	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	VALOR CULTIVOS	VALOR TERRENO ha
1	Maceo-Yalí	en la vía que comunica a Maceo con Yalí, a solo 600 mt de la nueva doble calzada que va a Caucaasia,	Finca	\$ 4.000.000.000	10%	\$ 3.600.000.000	70,00	500	\$ 1.260.000	\$ 630.000.000	\$ 2.489.560.320	\$ 6.863.424
2	Yolombó	6.818619 - 75.052357	Finca	\$ 3.750.000.000	10%	\$ 3.375.000.000	500,00	60	\$ 605.000	\$ 36.300.000	\$ 0	\$ 6.677.400
3	Amalfi	SECTOR LA QUIERRA, AMALFI	Finca	\$ 3.835.000.000	10%	\$ 3.271.500.000	465,00	90	\$ 945.000	\$ 85.050.000	\$ 0	\$ 6.852.581
4	Yolombó	Yolombó	Finca	\$ 700.000.000	10%	\$ 630.000.000	100,00	40	\$ 605.000	\$ 24.200.000	\$ 0	\$ 6.058.000
PROMEDIO												\$ 6.612.851
DESVIACIÓN ESTANDAR												\$ 379.598
COEFICIENTE DE VARIACION												5,74%
LÍMITE SUPERIOR												\$ 6.992.449
LÍMITE INFERIOR												\$ 6.233.253
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA												-1,72
VALOR ADOPTADO												\$ 6.613.000

Nota: La oferta uno al contar con cultivos, estos son descontados con valores de la tabla de especies realizadas por un agrónomo con un valor de \$2.489.560.320. esta información de los cultivos es suministrada en llamada por la persona encargada de la venta.

Una vez obtenido el mercado debidamente depurado, se adopta el promedio de las muestras, el cual tiene un valor por hectárea de **\$6.613.000/ha**.



NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	OBSERVACIONES
A&N Activos y Negocios SAS	320 4570868	Finca de 70 Ha, en el municipio de Maceo, en la vía que comunica a Maceo con Yali, a solo 600 mt de la nueva doble calzada que va a Cauca, altura a nivel del mar 900 m, con 52.000 matas de Cacao en 51 Ha, 35.000 matas en producción, 5.000 iniciando producción y 12.000 sembrados en Agosto de 2021, los cuales se espera comiencen producción en 1 año. Producción 2022 65 Ton, producción esperada para 2023 110 Toneladas con una producción actual de 2, 4 km/planta, planta de fermentación, secado y almacenamiento, beneficiadero construido con toda la técnica de acuerdo a la norma de Colcacao, 4.5 Km de vías internas para recolección de fruta, bodega de almacenamiento casa de mayordomo y 2 bodegas, hermosa topografía, 2 certificaciones (Cafexport y Colcacao). Las vías 4G que va para Cauca pasa a 600 mts de la finca, reduciendo el tiempo de viaje desde Medellín a tan solo 2 horas, esto es importante por la valorización..
Lisandro Bohorquez	3177360081	Se vende excelente Finca Ganadera en jurisdicción de Yolombó Antioquia pero más cerca a Porce. Área 500 Hectáreas. Ubicada a 30 minutos de Porce por la vía hacia Amalfi. Tiene buenos pastos, buen clima, topografía ondulada media con varios planes y la parte del fondo es pendiente y está abierta, 25 potreros con rotación, nacimientos de agua, todos los potreros con agua, cerca a la carretera principal que va hacia Amalfi, Tiene casa principal sencilla con muy buena divisa y carretera destapada, tiene casa de Mayordomo y establo con carretera destapada plana por donde ingresan camiones a 3 minutos de la vía principal. Precio: 3.750 Millones negociable.
Lisandro Bohorquez	3158356668	Lote en venta , sector La Quiebra, Excelente lote en venta, con un área de 465 ha , extracto 2 Ubicación estratégica.
Lisandro Bohorquez	3177360081	Venta Finca Ganadera Yolombó Antioquia. Área 100 Hectáreas. Ubicada a 30 minutos del pueblo por carretera pavimentada (la mayor parte) y destapada (2 kms, la carretera llega hasta el lindero de la finca y le están construyendo placa huella a las partes inclinadas de la vía). Tiene casa campesina muy sencilla para restaurar, buenas aguas, buena topografía, con servicio de energía, potreros, documentación al día. Precio 700 millones negociable.



CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	27	70	38,57%	2,5	32,62%	\$ 1.866.364	\$608.809	\$ 1.257.555	\$ 1.260.000
2	52	70	74,29%	2,5	67,52%	\$ 1.866.364	\$ 1.260.198	\$ 606.166	\$ 605.000
3	40	70	57,14%	2,5	0,49304351	\$ 1.866.364	\$920.199	\$ 946.165	\$ 945.000
4	52	70	74,29%	2,5	67,52%	\$ 1.866.364	\$ 1.260.198	\$ 606.166	\$ 605.000

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

Medellín

UNIFAMILIAR VIP

VALOR M²

- 1 piso
- mampostería confinada
- cimentación superficial
- 46 m²
- 2 alcobas
- 1 baño
- 1 disponible
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra gris

DIRECTO

\$ 1.622.925

TOTAL

\$ 1.866.364

Fuente: construdata 210.

9.2 DATOS DE LAS MUESTRAS.

OFERTA 1

Fincaraiz

Finca en venta

Ubicación principal
Maceo - Otros Municipios - Antioquia

Ubicaciones asociadas
Maceo, Otros Municipios, Antioquia

Buscar Imprimir Publicar gratis

Compartir





Descripción general

Finca de 70,6 Ha, en el municipio de Maceo, en la vía que comunica a Maceo con Yalá, a solo 600 m de la nueva doble calzada que va a Caucaia, altura a nivel del mar 900 m, con 52.000 metros de Cacao en 51 Ha, 35.000 metros en producción, 5.000 iniciando producción y 12.000 sembradas en Agosto de 2021, los cuales se espera comencen...

Leer más

Precio total COP

\$ 4.000.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Quiero que me contacten

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/inmuble/finca-en-venta/maceo/otros-municipios/5344541?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer



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 2

[← Volver](#)

[Solicita más información](#)

[KAFYL](#)

[Contactar](#)



Venta finca ganadera Yolombó **\$ 3.750.000.000**

Antioquia

Yolombó, Antioquia

5.000.000 m²

Tipo de vivienda: Finca Tipo de operación: Compra

2 may. 2022 - Publicado por KAFYL

Descripción

Se vende excelente Finca Ganadera en jurisdicción de Yolombó Antioquia pero más cerca a Porce. Área 250 Hectáreas. Ubicada a 30 minutos de Porce por la vía hacia Amalfi. Tiene buenos pastos, buen clima, topografía ondulada media con varios planes y la parte del fondo es pendiente y está abierta, 25 potreros con rotación, nacimientos de agua, todos los potreros con agua, cerca a la carretera principal que va hacia Amalfi. Tiene casa principal sencilla con muy buena divisa y carretera destapada, tiene casa de Mayordomo y establo con carretera destapada plana por donde ingresan camiones a 3 minutos de la vía principal. Precio: 3.750 Millones negociable. Expensas: 0 COP

Fuente: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-399f-9bb7f2de69aa-98a5-1bde4372-6671?page=1&pos=24&t sec=1&t or=2&t pvid=6faa20a4-19f7-4891-a7ac-9e0761294cf0&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D



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

Lote en venta

Ubicación principal

Amalfi - Antioquia - Antioquia - Antioquia

Imágenes

Descripción general

Se ofrece en venta un lote en el sector LA QUICORA, AMALFI COD: 220999, con una gran parcela en venta, con un área de 400 metros cuadrados, 400 metros, sector vereda La Quicora en Amalfi, Antioquia, estrato 2. Ubicación estratégica para cualquier tipo de negocio, especial para hacer realidad una sueño que usted tiene en mente desde ahora. Guíenos.

Pregunta con

\$ 3.635.000.000

¿Le interesa este inmueble?

Quiero que me contacten

Por teléfono

Contactar por WhatsApp

Reportar anuncio

Amalfi - Antioquia

Proyecto de desarrollo

400 m²

Amalfi - Antioquia

Proyecto de desarrollo

400 m²

Amalfi - Antioquia

Proyecto de desarrollo

400 m²

Amalfi - Antioquia

Proyecto de desarrollo

400 m²

Amalfi - Antioquia

Proyecto de desarrollo

400 m²

Amalfi - Antioquia

Proyecto de desarrollo

400 m²

Amalfi - Antioquia

Proyecto de desarrollo

400 m²

Amalfi - Antioquia

Proyecto de desarrollo

400 m²

Amalfi - Antioquia

Proyecto de desarrollo

400 m²

Amalfi - Antioquia

Proyecto de desarrollo

400 m²

Fuente: https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/amalfi/antioquia/7265365?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer



OFERTA 4

Venta Finca Antioquia



KAFYL

Ver más publicaciones de este vendedor

Contactar

Finca en venta en Yolombó **\$ 700.000.000**

Yolombó, Yolombó, Antioquia

1.000.000 m²

Tipo de vivienda: Finca Tipo de operación: Venta

22 nov 2022 Publicado por KAFYL

Descripción

Venta Finca Ganadera Yolombó Antioquia. Área 100 Hectáreas. Ubicada a 30 minutos del pueblo por carretera pavimentada (la mayor parte) y destapada (2 kms, la carretera llega hasta el lindero de la finca y le están construyendo placa huella a las partes inclinadas de la vía). Tiene casa campesina muy sencilla para restaurar, buenas aguas, buena topografía, con servicio de energía, potreros, documentación al día. Precio 700 millones negociable.

Fuente: <https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-6fcf-318619997f4f-474a02b9-880d-4dcc>



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



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

9.3 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para el cálculo del valor de las construcciones anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: Software Construplan NG el cual pertenece a Construdata de Legis. Los valores son de la base de datos de la edición vigente Construdata 210).

NOTA: Los valores finales de la depreciación de las construcciones se encuentran redondeados al múltiplo de 100 más cercano.



CERCA POSTES EN MADERA CON 4 HILOS DE ALAMBRE PÚAS				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL. 16.5	m	4,1000	512	2.100
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4400	23.572	10.372
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,3500	28.844	10.095
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0200	900	18
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				22.585
TOTAL OBRA x m		\$	22.585	

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los precios de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 210 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores.

Valor Adoptado \$ 22.600

9.4 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES REPRESENTATIVAS.

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:

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

CTM: Costo total de mantenimiento

CTE: Costo total de establecimiento

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

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



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

Tabla 1. Especies de pastos analizados

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

NOMBRE VULGAR	FAMILIA	COSTOS DE ESTABLECIMIENTO			COSTOS DE MANTENIMIENTO			AÑOS	UND.	ha.
		INSUMOS UND.	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO OBRA	TOTAL			
PASTO BRACHIARIA	POACEAE	\$ 1.028	\$ 200	\$ 1.228	\$ 100	\$ 100	\$ 200	\$ 2	\$ 1.428	\$ 14.280.000

Valor Adoptado \$ 14.280.000.

Para realizar la valoración de los diferentes tipos de pastos se manejó literatura especializada referente a cada cultivo, con el objetivo de definir las actividades ejecutadas en el establecimiento, sostenimiento y cosecha.

ZONAS DE BOSQUES

La valoración realizada para especies vegetales en la zona boscosa Se efectuó siguiendo la metodología de cubicación de maderas, por lo que solo se tiene en cuenta el valor comercial de ésta. No se incluye la valoración económica ambiental. Como no se tiene especificaciones de las especies encontradas se trabajó con el valor de la rastra en madera común.



Ariza, W., Toro, J. & Lores, A. 2009. Análisis florístico y estructural de los bosques premontanos en el municipio de Amalfi (Antioquia, Colombia). *Revista Colombia Forestal* Vol. 12: S1-102

IDEAM, 2010. Leyenda Nacional de Coberturas de la Tierra. Metodología CORINE LandCover adaptada para Colombia Escala 1:100.000. Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales. Bogotá, D. C., 72p

http://www.antioquia.gov.co/Agricultura/Mapas/LIBRO_ZONIFICACION_2011_INFOMACION%20BASICA%20PARA%20LA%20ZONIFICACION/Zonas_de_Vida.pdf, consultado el 23 de febrero de 2016.

TABLA 6. Cubicación árbol de bosque

ESPECIE	$\pi/4$	DAP(m) *DAP(m)	Altura total (m)	FF	VOLUMEN ÁRBOL EN PIE (m3)
ARBOL DE BOSQUE	0.785	0.0144	5	0.65	0.04

Una vez cubicado el árbol se valoró el m² de bosque (Tabla 7).

TABLA 7. Valoración de bosque

ESPECIE	ALTURA (m)	DAP (m)	# PLANTAS/Ha	VOLUMEN ÁRBOL EN PIE (m3)	VOLUMEN TOTAL	VALOR M3	VALOR PLANTA	VALOR M2	VALOR ADOPTADO
Bosque natural, secundaria y galeries	5	0.12	2400	0.04	95.94	\$ 147.222	\$ 5.742	\$ 1.412	\$ 1.400

NOTA: En la valoración de bosques solo se tiene en cuenta el valor antrópico dispuesto para la madera, por ende en este informe no se ha realizado ningún tipo de investigación que ofrezca alguna valoración económica en relación con plantas endémicas o amenazadas, así como de absorción de CO₂ ó valor paisajístico. Se adoptó un valor de \$1.400 m².

Fuente: Estudio especies vegetales anexos a Informe de avalúos
Valor Adoptado \$ 14.000.000.



10 DETERMINACIÓN DEL CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE

AV-20240047 DIRECCIÓN: LT UNO DOÑA ANA VEREDA: DOÑA ANA (FICHA PREDIAL) VEREDA: DOÑA ANA (FICHA CATASTRAL) VEREDA: DOÑA ANA (EOT) VEREDA : YALÍ (FMI) MUNICIPIO DE YOLOMBÓ - DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

ESTIMACIÓN DE GASTOS NOTARIAL Y REGISTRO

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	429,3700 ha
	ÁREA DE INTERVENCIÓN	2,1902 ha
	TOTAL ESTIMACIÓN	\$ 2.251.639
	ESTIMACIÓN EN S.M.L.V (AÑO 2024)	1,73

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
\$ 50.491.998

1. ESTIMACIÓN NOTARIAL Y REGISTRO		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 2.251.639	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje		No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.		No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.		No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
6. Impuesto predial.		No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
8. Adecuación de áreas remanentes.		No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.		No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
TOTAL LIQUIDACIÓN	\$ 2.251.639	

2. ESTIMACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición		No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas		No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
TOTAL ESTIMACIÓN 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) 337 45 05 88
 www.valorar.com

Anexo 1: Notariado y registro
APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la **Resolución 00773 del 26 de enero de 2024**, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la **Resolución 00376 del 19 de enero de 2024**, 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 TOTAL
VALOR DE AVALÚO	\$ 50.491.998
UVT 2024	\$ 47.065,00
UVB 2024	\$ 10.951,00
SMMLV 2024	\$ 1.300.000
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN

Avalúo en UVT	1.072,81
Avalúo en UVB	4.610,72
Avalúo en SMMLV	38,84

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	\$ 81.900		\$ 151.476
	Cuantía inferior o igual a \$ 234.500	\$ 27.900		
	Cuantía superior a \$ 234.500	0,3000%	1	
	Hoja papel de seguridad	\$ 5.000	15	\$ 75.000
	Copia hoja de seguridad	\$ 5.000	30	\$ 150.000
	Autenticidad de firma y huella dactilar	\$ 2.600		\$ -
	Verificación de huella digital	\$ 4.400		\$ -
	Documento conformado por más de un folio	\$ 260		\$ -
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	\$ 17.400	1	\$ 43.600
	0 - \$ 100'	\$ 26.200	1	
	100' - 300'	\$ 39.500		
	300' - 500'	\$ 47.600		
	500' - 1000'	\$ 65.000		
	1000' - 1500'	\$ 76.700		
	> 1500'	\$ 87.200		
	Imppto. de Timbre (Art.77 Ley 2277 Dic 2022)			
	0 - 20.000 UVT (COP \$941.300.000)	0,0000%	1	\$ -
	> 20.000 UVT (COP \$941.300.000)	1,5000%		
	> 50.000 UVT (COP \$2.353.250.000)	3,0000%		
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	\$ 26.800		\$ 416.559
	< =1.061,28 UVB	\$ 48.100		
	> 1.061,28 UVB; < = 15.918,96 UVB	0,8250%	1	
	> 15.918,96 UVB; < = 27.592,87 UVB	1,0230%		
	> 27.592,87 UVB; < = 40.858,70 UVB	1,1400%		
	>40.858,70 UVB	1,2060%		
	FMI	\$ 22.100	1	\$ 22.100
	Sistematización y conservación documental	2%	1	\$ 8.331
	NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			\$ 867.066
	IMPUESTOS			
	IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%		\$ 71.530
	RENTAS DEPARTAMENTALES (Incluye Boleta de Rentas)	1,05%		\$ 535.466
	DERECHOS NOTARIALES	0,54%		\$ 272.657
	RETENCIÓN EN LA FUENTE	1,00%		\$ 504.920
	TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			\$ 2.251.639

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:

\$2.251.639

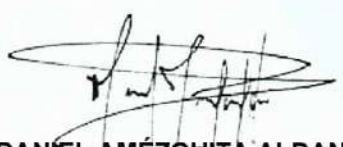
DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MLV

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 50.491.998
DAÑO EMERGENTE	\$ 2.251.639
LUCRO CESANTE	\$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 52.743.637



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

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-CNSCN-033 Fecha de aprobación de avalúo: 19-03-2024 / 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 Luis Eduardo Henao Gómez – Representante Legal Valorar S.A.	
2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN	
• Presentación metodologías y cálculos para el predio CM2-UF2-CNSCN-033 • Presentación de valores propuestos por parte de Erika González Virviescas • 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 AGROPECUARIO, sector DOÑA ANA del municipio de YOLOMBÓ, departamento de ANTIOQUIA, se aprueba con un valor total de avalúo comercial por \$50.491.998 pesos mlv, más un valor de indemnización por Daño Emergente por \$2.251.639 pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de \$ 0 pesos mlv.	
Fecha de aprobación de avalúo: 19 de marzo de 2024	
 DANIEL AMÉZQUITA ALDANA Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734	 ERIKA GONZALEZ VIRVIESCAS Avaluador Comisionado RAA AVAL-1032434945
LUIS EDUARD O HENAO GOMEZ Firmado digitalmente por LUIS EDUARDO HENAO GOMEZ Fecha: 2024.04.11 08:19:30 -05'00' LUIS EDUARDO HENAO GÓMEZ Representante Legal Valorar S.A.	

