



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20246100021171
20-08-2024

SEÑORES:

JOSÉ DANIEL VALENCIA BARRERA (Propietario)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSÉ DANIEL VALENCIA BARRERA

SIN DIRECCIÓN (SEGÚN FMI Y CATASTRO) "LOTE DE TERRENO" (ÚLTIMO TÍTULO) VEREDA "EL TIGRE" (SEGÚN FMI) / "SAN JUAN" (SEGÚN CATASTRO)

VEGACHÍ – ANTIOQUIA

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

ASUNTO: Proyecto Vial Río Magdalena 2. **NOTIFICACIÓN POR AVISO** del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20246100019391 del 29 de julio de 2024. Predio No. CM2-UF1-CNCSN-019.

En razón a que en el oficio de citación con Radicado de Salida No. 20246100019401 de fecha 29 de julio de 2024 enviado por Autopista Río Magdalena S.A.S. el 09 de agosto de 2024, a través de los Servicios Postales Nacionales S.A. 4/72 con número de Guía de Transporte No. 700134011044, se le instó a comparecer a notificarse personalmente del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20246100019391 del 29 de julio de 2024, y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal, de acuerdo con lo establecido en el inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a efectuar la notificación por aviso de la siguiente manera:

AVISO

La sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., como delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, expidió el oficio No. 20246100019391 del 29 de julio de 2024, por el cual se presenta un **ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse de un predio denominado **SIN DIRECCIÓN (SEGÚN FMI Y CATASTRO) LOTE DE TERRENO** (último título), Ubicado en la vereda "EL TIGRE" (SEGÚN FMI) / "SAN JUAN" (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Vegachí, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. 8582001000000500015000000000 y matrícula inmobiliaria número 003-7301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Amalfí, cuyo código según inventario predial del proyecto es **CM2-UF1-CNCSN-019**, Unidad Funcional 1 Remedios - Vegachí., 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 RIO MAGDALENA 2 REMEDIOS- ALTO DE DOLORES- PUERTO BERRIO- CONEXIÓN Rds 2 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)

1/7

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 DEINFRAESTRUCTURA**, 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.

Por tal razón, la Concesión **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, expidió el oficio de Oferta Formal de Compra Nro. No. 2017600023821 del 14 de diciembre de 2017, la cual fue notificada por aviso el día 15 de enero de 2018 al propietario inscrito del Predio requerido: señor **JOSÉ DANIEL VALENCIA BARRERA**, en su calidad de titular del derecho real de dominio del inmueble, Oferta Formal de Compra inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 003-7301 en la anotación No. 004 del 14 de febrero de 2018; acto seguido la notificación es fijada el día 17 de enero del 2018 a las 07:00 A.M y desfijado el día 23 de enero del 2018 a las 06:00 P.M en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la Sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S ubicada en calle 47 # 6-20 Puerto Berrio, Antioquia, en la página Web www.autopistamagdalena.com, en la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura www.ani.gov.co; y en el Palacio Municipal de Puerto Berrio-Antioquia, ubicado en la carrera 5 Nro. 6-10 Palacio Municipal, así como también en el Palacio Municipal de Vegachí ubicado en la carrera 49 Nro. 50A-14.

Sin embargo, con posterioridad a la notificación de la Oferta Formal de Compra y su inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos de Amalfi, se presentó la siguiente situación:

Con ocasión a la ejecución de la obra, y de acuerdo con el comunicado de aprobación N° UTC4G-AD-0922 del 28/10/21, por optimización de diseño y ajuste de los linderos, se procedió a modificar el Área de Terreno Requerida por el Proyecto y a su vez el Inventario, dando alcance a la Ficha Predial Aprobada por la Interventoría del Proyecto, para el predio CM2-UF1-CN SCN-019, conforme se encuentra fundamentado en el informe técnico de cambio de insumos y diferencia de áreas de fecha 02 de septiembre de 2022 elaborado por la Sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.; por lo anterior, previo ajuste y aprobación de los insumos prediales por parte de la Interventoría del proyecto, se evidencia la necesidad de dar Alcance a la Oferta Formal de Compra relacionada en líneas anteriores, en los siguientes términos:

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

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

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

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

2/7

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 CM2-UF1-CNSCN-019 del 02 de septiembre de 2022, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **UNA HECTÁREA DOS MIL CIENTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (1,2131 M2)** debidamente delimitada y alinderada dentro las abscisas inicial 43+967,72 Km abscisa final 44+189,49 Km, a segregarse del predio denominado SIN DIRECCIÓN (SEGÚN FMI Y CATASTRO) LOTE DE TERRENO (último título), Ubicado en la vereda "EL TIGRE" (SEGÚN FMI) / "SAN JUAN" (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Vegachí, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. **8582001000000500015000000000** y matrícula inmobiliaria número **003-7301** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Amalfi, cuyo código según inventario predial del proyecto es **CM2-UF1-CNSCN-019**.

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:

1. CONSTRUCCIONES ANEXAS:

Mejoratorio 2 Jorge Uriel Daza Aguirre: CA1 - Cerca Lindero de 3 hilos de alambre de púas soportada en postes de madera a más o menos 2 M de distancia de 164,81 metros.

2. ESPECIES VEGETALES:

Mejoratorio 1 (Gilberto Valencia) Cero hectáreas tres mil trescientos sesenta y ocho metros (0.3368 Ha) de ZONA BOSCOsa, Una (1) unidad de GUAYABO, Diez (10) unidades de ESPADERO, Una (1) unidad de CHINGALE, Una (1) unidad de UVITO y Ciento sesenta y dos (162) unidades de CACAO.

Mejoratorio 2 (Jorge Uriel Daza Aguirre) Cero hectáreas cinco mil quinientos cuarenta y cuatro metros (0,5544 Ha) de PASTO BRACHIARIA, Dos (2) unidades de GUAYABO, Una (1) unidad de YUCO, Una (1) unidad de CEDRO, Doce (12) unidades de ESPADERO, Tres (3) unidades de CHINGALE y Tres (3) unidades de YARUMO.

PRECIO DE ADQUISICIÓN: El valor de la presente Oferta Formal de Compra es la suma **TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO PESOS (\$35.258.451) 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-UF1-CNSCN-019** predio denominado SIN DIRECCIÓN (SEGÚN

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)

3/7

FMI Y CATASTRO) LOTE DE TERRENO (último título), Ubicado en la vereda "EL TIGRE" (SEGÚN FMI) / "SAN JUAN" (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Vegachí, Departamento de Antioquia, de fecha 06 de diciembre de 2023.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

TABLA DE VALORES				
PROPIETARIO: JOSE DANIEL VALENCIA BARRERA				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	1,2131	ha	\$ 7.721.000	\$ 9.366.345
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 9.366.345
VALOR TOTAL PROPIETARIO				\$ 9.366.345
ESPECIES VEGETALES MEJORATARIO 1 GILBERTO VALENCIA				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
GUAYABO	1	und	\$ 51.000	\$ 51.000
ESPADERO	10	und	\$ 31.327	\$ 313.270
CHINGALE	1	und	\$ 41.527	\$ 41.527
UVITO	1	und	\$ 55.000	\$ 55.000
ZONA BOSCOSA	0,3368	ha	\$ 14.000.000	\$ 4.715.200
CACAO	162	und	\$ 54.314	\$ 8.798.868
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				\$ 13.974.865
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: GILBERTO VALENCIA				\$ 13.974.865
CONSTRUCCIONES ANEXAS MEJORATARIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA1- CERCA	164,81	m	\$ 18.400	\$ 3.032.504
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.032.504
ESPECIES VEGETALES MEJORATARIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
GUAYABO	2	und	\$ 51.000	\$ 102.000
YUCO	1	und	\$ 92.000	\$ 92.000
CEDRO	1	und	\$ 82.000	\$ 82.000
ESPADERO	12	und	\$ 31.327	\$ 375.924
CHINGALE	3	und	\$ 41.527	\$ 124.581
YARUMO	3	und	\$ 63.800	\$ 191.400
PASTO BRACHIARIA	0,5544	ha	\$ 14.280.000	\$ 7.916.832
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				\$ 8.884.737
VALOR TOTAL MEJORATARIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE				\$ 11.917.241

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)

4/7

VALOR TOTAL PROPIETARIO		\$ 9.366.345
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: GILBERTO VALENCIA		\$ 13.974.865
VALOR TOTAL MEJORATARIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE		\$ 11.917.241
VALOR TOTAL DEL AVALÚO		\$ 35.258.451
VALOR EN LETRAS	TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN 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 8.3 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	JUAN MANUEL VELÁSQUEZ Representante Legal. VALORAR S.A.

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

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

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

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

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

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. 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)

5/7

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

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

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

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

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

Según el Estudio de Títulos elaborado por la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, de fecha 9 de septiembre de 2022, se concluyó que la titular del derecho real de dominio del inmueble es la señor **JOSÉ DANIEL VALENCIA BARRERA (Fallecido)**, quien lo adquirió por **COMPRAVENTA** efectuada a ENRIQUE CALDERÓN ZULUAGA, según consta en Escritura Publica **No. 56 del 24 de abril de 1978** de la Notaria Única del Círculo Notarial de Yalí, debidamente registrada en la anotación **No. 001**, del folio de matrícula inmobiliaria **003-7301** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Amalfi - Antioquia.

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

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

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

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. 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)

6/7

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. 20246100019401 de fecha 29 de julio de 2024, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se les advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de entrega de este aviso en el lugar de destino. Sin embargo, cuando se desconozca la información sobre los destinatarios, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copia del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20246100019391 del 29 de julio 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.

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

Atentamente,

**ALEJANDRO
NIÑO ARBELAEZ**

Firmado digitalmente por
ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ
Fecha: 2024.08.21 17:56:05
-05'00'

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

Anexo: Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20246100019391 del 29 de julio 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: 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)

7/7



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20246100019391
29-07-2024

SEÑOR:

JOSÉ DANIEL VALENCIA BARRERA (Propietario)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSÉ DANIEL VALENCIA BARRERA

SIN DIRECCIÓN (SEGÚN FMI Y CATASTRO) "LOTE DE TERRENO" (ÚLTIMO TÍTULO)

VEREDA "EL TIGRE" (SEGÚN FMI) / "SAN JUAN" (SEGÚN CATASTRO)

VEGACHÍ- 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 un ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA, contenida en el oficio Nro. 2017600023821 del 14 de diciembre de 2017 y se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse de un predio denominado SIN DIRECCIÓN (SEGÚN FMI Y CATASTRO) LOTE DE TERRENO (último título), Ubicado en la vereda "EL TIGRE" (SEGÚN FMI) / "SAN JUAN" (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Vegachí, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. 8582001000000500015000000000 y matrícula inmobiliaria número 003-7301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Amalfí, cuyo código según inventario predial del proyecto es CM2-UF1-CNCSN-019.

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**

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)

1/7

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

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

Por tal razón, la Concesión **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, expidió el oficio de Oferta Formal de Compra Nro. No. 2017600023821 del 14 de diciembre de 2017, la cual fue notificada por aviso el día 15 de enero de 2018 al propietario inscrito del Predio requerido: señor **JOSÉ DANIEL VALENCIA BARRERA**, en su calidad de titular del derecho real de dominio del inmueble, Oferta Formal de Compra inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 003-7301 en la anotación No. 004 del 14 de febrero de 2018; acto seguido la notificación es fijada el día 17 de enero del 2018 a las 07:00 A.M y desfijado el día 23 de enero del 2018 a las 06:00 P.M en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la Sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S ubicada en calle 47 # 6-20 Puerto Berrio, Antioquia, en la página Web www.autopistamagdalena.com, en la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura www.ani.gov.co; y en el Palacio Municipal de Puerto Berrio-Antioquia, ubicado en la carrera 5 Nro. 6-10 Palacio Municipal, así como también en el Palacio Municipal de Vegachí ubicado en la carrera 49 Nro. 50A-14.

Sin embargo, con posterioridad a la notificación de la Oferta Formal de Compra y su inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos de Amalfi, se presentó la siguiente situación:

Con ocasión a la ejecución de la obra, y de acuerdo con el comunicado de aprobación N° UTC4G-AD-0922 del 28/10/21, por optimización de diseño y ajuste de los linderos, se procedió a modificar el Área de Terreno Requerida por el Proyecto y a su vez el Inventario, dando alcance a la Ficha Predial Aprobada por la Interventoría del Proyecto, para el predio CM2-UF1-CNCSN-019, conforme se encuentra fundamentado en el informe técnico de cambio de insumos y diferencia de áreas de fecha 02 de septiembre de 2022 elaborado por la Sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.; por lo anterior, previo ajuste y aprobación de los insumos prediales por parte de la Interventoría del proyecto, se evidencia la necesidad de dar Alcance a la Oferta Formal de Compra relacionada en líneas anteriores, en los siguientes términos:

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 CM2-UF1-CNCSN-019 del 02 de septiembre de 2022, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **UNA HECTÁREA DOS MIL CIENTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (1,2131 HA)**

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

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

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

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

2/7

debidamente delimitada y alinderada dentro las abscisas inicial 43+967,72 Km abscisa final 44+189,49 Km, a segregarse del predio denominado SIN DIRECCIÓN (SEGÚN FMI Y CATASTRO) LOTE DE TERRENO (último título), Ubicado en la vereda "EL TIGRE" (SEGÚN FMI) / "SAN JUAN" (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Vegachí, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral No. **8582001000000500015000000000** y Matrícula Inmobiliaria número **003-7301** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Amalfi, cuyo código según Inventario Predial del Proyecto es **CM2-UF1-CN SCN-019**.

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:

Mejoratorio 2 Jorge Uriel Daza Aguirre: CA1 - Cerca Lindero de 3 hilos de alambre de púas soportada en postes de madera a más o menos 2 M de distancia de 164,81 metros.

2. ESPECIES VEGETALES:

Mejoratorio 1 Gilberto Valencia: Cero hectáreas tres mil trescientos sesenta y ocho metros (0.3368 Ha) de ZONA BOScosa, Una (1) unidad de GUAYABO, Diez (10) unidades de ESPADERO, Una (1) unidad de CHINGALE, Una (1) unidad de UVITO y Ciento sesenta y dos (162) unidades de CACAO.

Mejoratorio 2 Jorge Uriel Daza Aguirre: Cero hectáreas cinco mil quinientos cuarenta y cuatro metros (0,5544 Ha) de PASTO BRACHIARIA, Dos (2) unidades de GUAYABO, Una (1) unidad de YUCO, Una (1) unidad de CEDRO, Doce (12) unidades de ESPADERO, Tres (3) unidades de CHINGALE y Tres (3) unidades de YARUMO.

PRECIO DE ADQUISICIÓN: El valor del presente Alcance Formal de Compra es la suma **TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO PESOS (\$35.258.451) 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-UF1-CN SCN-019** predio denominado SIN DIRECCIÓN (SEGÚN FMI Y CATASTRO) LOTE DE TERRENO (último título), Ubicado en la vereda "EL TIGRE" (SEGÚN FMI) / "SAN JUAN" (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Vegachí, Departamento de Antioquia, de fecha 06 de diciembre de 2023.

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)

3/7

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

TABLA DE VALORES				
PROPIETARIO: JOSÉ DANIEL VALENCIA BARRERA				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	1,2131	ha	\$ 7.721.000	\$ 9.366.345
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 9.366.345
VALOR TOTAL PROPIETARIO				\$ 9.366.345
ESPECIES VEGETALES MEJORATARIO 1 GILBERTO VALENCIA				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
GUAYABO	1	und	\$ 51.000	\$ 51.000
ESPADERO	10	und	\$ 31.327	\$ 313.270
CHINGALE	1	und	\$ 41.527	\$ 41.527
UVITO	1	und	\$ 55.000	\$ 55.000
ZONA BOScosa	0,3368	ha	\$ 14.000.000	\$ 4.715.200
CACAO	162	und	\$ 54.314	\$ 8.798.868
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				\$ 13.974.865
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: GILBERTO VALENCIA				\$ 13.974.865
CONSTRUCCIONES ANEXAS MEJORATARIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA1- CERCA	164,81	m	\$ 18.400	\$ 3.032.504
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.032.504
ESPECIES VEGETALES MEJORATARIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
GUAYABO	2	und	\$ 51.000	\$ 102.000
YUCO	1	und	\$ 92.000	\$ 92.000
CEDRO	1	und	\$ 82.000	\$ 82.000
ESPADERO	12	und	\$ 31.327	\$ 375.924
CHINGALE	3	und	\$ 41.527	\$ 124.581
YARUMO	3	und	\$ 63.800	\$ 191.400
PASTO BRACHIARIA	0,5544	ha	\$ 14.280.000	\$ 7.916.832
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				\$ 8.884.737
VALOR TOTAL MEJORATARIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE				\$ 11.917.241

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

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

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

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

4/7

	VALOR TOTAL PROPIETARIO	\$ 9.366.345
	VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: GILBERTO VALENCIA	\$ 13.974.865
	VALOR TOTAL MEJORATARIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE	\$ 11.917.241
VALOR TOTAL DEL AVALÚO		\$ 35.258.451
VALOR EN LETRAS	TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN 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 8.3 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	JUAN MANUEL VELÁSQUEZ Representante Legal. VALORAR S.A.

Cabe resaltar que la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.** actuando como delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, una vez aceptada la 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

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)

5/7

terrorismo emitida por cualquier organización gubernamental, nacional, internacional o de algún organismo multilateral.

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto del 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 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 9 de septiembre de 2022, se concluyó que la titular del derecho real de dominio del inmueble es la señor **JOSÉ DANIEL VALENCIA BARRERA (Fallecido)**, quien lo adquirió por **COMPRAVENTA** efectuada a ENRIQUE CALDERÓN ZULUAGA, según consta en Escritura Publica **No. 56 del 24 de abril de 1978** de la Notaria Única del Círculo Notarial de Yalí, debidamente registrada en la anotación **No. 001**, del folio de matrícula inmobiliaria **003-7301** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Amalfi - Antioquia.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII "Adquisición

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)

6/7

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, 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 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 ARBELAEZ

Firmado digitalmente por
ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ
Fecha: 2024.07.30 11:39:49
-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)

7/7

TIQUETA ETIQUETA
NOTIFICACIONES



700134011044

11/08/2024 14:36

UTA BOG MDE
AS. 73 54
TA. 16 18-3



Guia: 700134011044

MPM ABOGADOS / BOGOTA\CUND\COL

PESO: 1 KG COD. VTA: 3905 BOLSA #: COD. POSTAL: 11

DESTINATARIO: COD. POSTAL: 052830
JOSE DANIEL VALENCIA BARRERA
CALLE EL TIGRE SAN JUAN LLAMAR ANTES DE
ENTREGAR
VEGACHIAN\TICOL
CONTENIDO VERIFICADO

ALOR A
TRABAJAR:



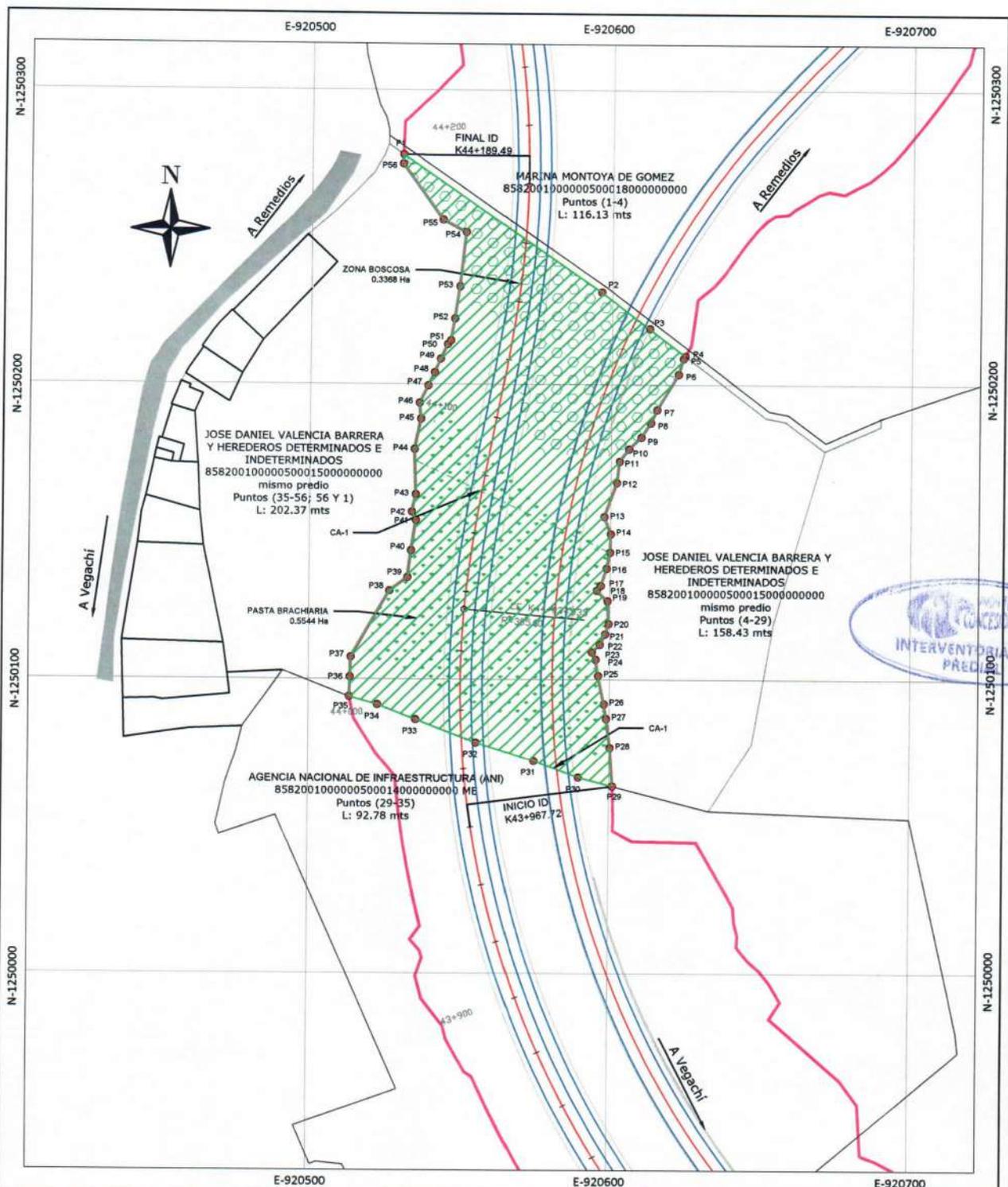
VEGACHIAN\TICOL



CUADRILLA

1 2 3 4

PAMI



PROYECTO: CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2		REVISIÓN: 0
Agencia Nacional de Infraestructura Autopista Río Magdalena		CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA — LÍNEA DE COMPRA — EJE DE VÍA PROYECTADA - - - ÁREA REQUERIDA CALZADA VÍA EXISTENTE — PUNTOS COORDENADOS ● LIMITE PREDIAL — PASTO BRACHARIA CERCA - - - ZONA BOSCOSA
DPTO/MUNICIPIO: ANTIOQUIA/VEGACHÍ		NO PREDIO: CM2-UF1-CNSCN-019
No CATAST: 8582001000000500015000000000	PROPIETARIO: JOSE DANIEL VALENCIA BARRERA Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	
MAT: 003-7301		
CUADRO DE AREAS:(Has)		
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUDA:
1.2131 Ha	2.9594 Ha	0.0000 Ha
ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBANTE:	
0.0000 Ha	1.7463 Ha	
UF: 1	FECHA DE ELAB: 02/09/2022	PLANO 1 de 1
ESC: 1:2000		
DISEÑO Y CALCULÓ: Ing. Jorge Luis Herrera Jimenez M.P 20260-323313 CES		
		Vo. 0

COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

PROYECTO: AUTOPISTA RIO MAGDALENA 2

ÁREA: GESTIÓN PREDIAL

CM2-UF1-CNSCN-019

CUADRO DE COORDENADAS					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	80.74	56°38'41"	920530.23	1250277.77
P2	P2 - P3	20.32	177°18'9"	920596.34	1250231.42
P3	P3 - P4	15.07	179°59'60"	920612.41	1250218.98
P4	P4 - P5	1.05	98°23'36"	920624.33	1250209.76
P5	P5 - P6	5.64	192°42'15"	920623.81	1250208.85
P6	P6 - P7	13.92	166°14'52"	920622.20	1250203.44
P7	P7 - P8	4.88	185°44'14"	920615.15	1250191.43
P8	P8 - P9	5.83	172°1'56"	920613.12	1250186.99
P9	P9 - P10	5.63	167°26'49"	920609.97	1250182.08
P10	P10 - P11	5.22	188°18'46"	920605.98	1250178.11
P11	P11 - P12	7.41	210°1'55"	920602.85	1250173.93
P12	P12 - P13	12.27	167°12'52"	920601.97	1250166.58
P13	P13 - P14	6.22	220°19'12"	920597.85	1250155.02
P14	P14 - P15	6.26	157°21'28"	920600.05	1250149.20
P15	P15 - P16	5.52	170°53'10"	920599.84	1250142.95
P16	P16 - P17	6.17	173°9'57"	920598.78	1250137.53
P17	P17 - P18	2.14	158°17'21"	920596.89	1250131.66
P18	P18 - P19	5.09	265°35'47"	920595.52	1250130.01
P19	P19 - P20	7.70	136°44'1"	920599.18	1250126.47
P20	P20 - P21	3.70	159°26'30"	920599.55	1250118.78
P21	P21 - P22	3.91	171°53'15"	920598.42	1250115.25
P22	P22 - P23	3.63	158°59'2"	920596.71	1250111.74
P23	P23 - P24	2.83	253°39'8"	920594.05	1250109.26
P24	P24 - P25	5.55	162°9'54"	920595.32	1250106.73
P25	P25 - P26	9.77	182°37'15"	920596.18	1250101.25
P26	P26 - P27	4.93	177°46'21"	920598.13	1250091.67
P27	P27 - P28	9.89	178°16'51"	920598.92	1250086.81
P28	P28 - P29	13.27	176°26'58"	920600.22	1250077.00
P29	P29 - P30	11.75	71°19'56"	920601.14	1250063.77
P30	P30 - P31	15.90	173°48'19"	920589.78	1250066.74
P31	P31 - P32	20.16	182°59'37"	920574.92	1250072.41
P32	P32 - P33	21.54	176°40'58"	920555.73	1250078.60
P33	P33 - P34	13.72	179°59'60"	920535.64	1250086.39
P34	P34 - P35	9.71	184°56'23"	920522.85	1250091.35
P35	P35 - P36	6.64	118°4'24"	920513.77	1250100.70
P36	P36 - P37	6.64	167°58'23"	920514.02	1250107.33
P37	P37 - P38	25.77	143°43'35"	920512.29	1250113.55
P38	P38 - P39	7.56	184°32'8"	920526.66	1250134.36
P39	P39 - P40	9.16	171°24'38"	920532.68	1250136.89
P40	P40 - P41	10.29	212°8'41"	920533.83	1250143.45
P41	P41 - P42	3.19	212°48'29"	920535.33	1250153.63
P42	P42 - P43	6.06	144°2'43"	920534.01	1250156.53
P43	P43 - P44	15.39	193°18'51"	920535.22	1250162.47
P44	P44 - P45	10.49	167°1'37"	920534.75	1250177.85
P45	P45 - P46	5.44	196°16'35"	920536.78	1250188.15
P46	P46 - P47	6.48	149°29'13"	920536.30	1250193.57
P47	P47 - P48	4.98	180°25'52"	920539.08	1250199.42
P48	P48 - P49	5.02	182°27'12"	920541.19	1250203.93
P49	P49 - P50	5.52	177°55'14"	920543.11	1250208.56
P50	P50 - P51	1.66	165°49'45"	920545.41	1250213.58
P51	P51 - P52	7.50	209°27'17"	920546.45	1250214.88
P52	P52 - P53	11.12	181°3'38"	920547.67	1250222.27
P53	P53 - P54	18.47	181°34'20"	920549.27	1250233.28
P54	P54 - P55	8.78	212°38'14"	920551.26	1250251.65
P55	P55 - P56	23.08	193°39'31"	920543.53	1250255.84
P56	P56 - P1	3.13	138°44'11"	920530.14	1250274.64

Area Requerida: 1.2131 Ha



 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/2/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESION AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	008 DE 2014	SECTOR O TRAMO	VEGACHI - REMEDIOS
PREDIO No.	CM2-UF1-CNCSN-019	MARGEN	Izq-Der
ABSC. INICIAL	43+967.72 Km	LONGITUD EFECTIVA	221.77
ABSC. FINAL	44+189.49 Km		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	JOSE DANIEL VALENCIA BARRERA Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	CEDULA	567.032	MATRICULA INMOBILIARIA	003-7301
		DIRECCION / EMAIL	N/R	CEDULA CATASTRAL	85820010000050001500000000
		DIRECCION DEL PREDIO	SIN DIRECCION		

VEREDA/BARRIO:	SAN JUAN	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	
MUNICIPIO:	VEGACHI	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	NORTE	116.13
DPTO:	ANTIOQUIA	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	SUR	92.78
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA - SEGUNDA CALZADA NUEVA			ORIENTE	158.43
				OCIDENTE	202.37

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES				CANTIDAD	UNID
Mejoratorio 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE				1 N/A									
DESCRIPCION	CANT	ATL	UN	2									
GUAYABO	2	3	Un	3									
YUCO	1	3	Un	4									
CEDRO	1	3	Un	5									
ESPADERO	12	4	Un	TOTAL AREA CONSTRUIDA								0	m²
CHINGALE	3	12	Un										
YARUMO	3	7	Un										
PASTO BRACHIARIA	0.5544		Ha										

ITEM				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS				CANTIDAD	UNID
CA-1				Mejoratorio 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE					
2				CERCA LINDERO DE 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS SOPORTADA EN POSTES DE MADERA A MÁS O MENOS 2 M DE DISTANCIA.				164.81	m
3									
4									
5									
6									
7									
8									

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN:	02-sep.-22
Elaboró:	Jorge Luis Herrera Jimenez
Revisó y Aprobó:	[Firma]
MP 25202-78355 CND	

ÁREA TOTAL PREDIO	2.9594	ha
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	1.2131	ha
ÁREA REMANENTE	0.0000	ha
ÁREA SOBRANTE	1.7463	ha
TOTAL ÁREA REQUERIDA	1.2131	ha

OBSERVACIONES:
* EL INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES, CONSTRUCCIONES Y CONSTRUCCIONES ANEXAS QUE SE ENCUENTRAN EN LA FICHA PREDIAL 3/3 SON DEL MEJORATORIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE CC: 71.450.048.



CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL AVALÚO RURAL COMERCIAL DIRECCIÓN: SIN DIRECCION VEREDA: SAN JUAN (FICHA PREDIAL) VEREDA: SAN JUAN (FICHA CATASTRAL) VEREDA: SAN JUAN (E.O.T) VEREDA: EL TIGRE (FMI) ABSCISAS Km 43+967,72 a km 44+189,49 MUNICIPIO DE VEGACHÍ- DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA					
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL					
PROPIETARIO: JOSE DANIEL VALENCIA BARRERA Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS					
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE				
	LOTE				
	PREDIO: CM2-UF1-CNCSN-019				
	ÁREAS REQUERIDAS				
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">LOTE</td> <td style="text-align: right;">1,2131 ha.</td> </tr> <tr> <td>CONSTRUIDA</td> <td style="text-align: right;">0 m2</td> </tr> </table>	LOTE	1,2131 ha.	CONSTRUIDA	0 m2
	LOTE	1,2131 ha.			
	CONSTRUIDA	0 m2			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">TOTAL AVALÚO</td> <td style="text-align: right;">\$ 35.258.451</td> </tr> </table>	TOTAL AVALÚO	\$ 35.258.451			
TOTAL AVALÚO	\$ 35.258.451				



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2					
TIPO DE INMUEBLE	Lote	<input checked="" type="checkbox"/>	Construcción	<input type="checkbox"/>	Lote y Construcción	<input type="checkbox"/>
TIPO DE AVALUO	Comercial					
PREDIO No.	CM2-UF1-CNSCN-019					
DEPARTAMENTO	Antioquia					
MUNICIPIO	Vegachí					
VEREDA/BARRIO	SAN JUAN (FICHA PREDIAL) SAN JUAN (FICHA CATASTRAL) SAN JUAN (E.O.T) VEREDA: EL TIGRE (FMI)					
ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA	Km 43+967,72 Km a 44+189,49					
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	SIN DIRECCION					
TIPO DE PREDIO	Rural	<input checked="" type="checkbox"/>	Urbano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
USO ACTUAL	Residencial	<input type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Industrial	Interés público
	Agropecuario	<input checked="" type="checkbox"/>	Recreacional	<input type="checkbox"/>	Protección	Ganadería
USO POR NORMA	Cultivo Permanente Agrosilvopastoril.					
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	<ul style="list-style-type: none"> • Resolución 620 de 2008 del IGAC. • Ley 388 de 1997. • Decreto 1420 de 1998. • Ley 1682 de noviembre de 2013. • Resolución 898 de agosto de 2014. • Resolución 1044 de septiembre de 2014. • Acuerdo No – 005 29-04- 2023 por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento territorial del municipio de Vegachí. 					
INFORMACIÓN CATASTRAL	Cédula Catastral: 8582001000000500015000000000 Áreas de terreno: 2,9594 ha. Áreas de Construcción: 0,00 m ² Avalúo Catastral: \$ 6.737.195. Vigencia: 24-11-2022. Zonas Homogéneas Físicas catastrales: - Sector: rural; Código de Zona:305; Área: 2,9594 ha. Zonas Geoeconómica catastral: - Sector: rural; Código de Zona:304; Área: 2,9594ha.					



DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none">• Ficha catastral No. 24303328• Plano predial de 02-09-2022.• Certificado de uso del suelo de 25-09-2023.• Ficha predial 02-09-2022.• Estudio de títulos de 09-09-2022.• Certificado de tradición y libertad No. 003-7301 de 05-09-2022.• Registro Fotográfico de 02-09-2022.• Formato de servidumbres 02-09-2022.• Informe de confrontación de 02-09-2022.• Formato informe técnico cambio de insumos y diferencia de áreas de 02-09-2022.
FECHA SOLICITUD	31-10-2023
FECHA VISITA	02-11-2023
FECHA AVALÚO	06-12-2023
AVALUADOR COMISIONADO	Erika González.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Juan Esteban Botero.

Nota:

Teniendo en cuenta la poca oferta de bienes inmuebles comparables con el previo objeto de estudio, es estudio de mercado presento mayor complejidad en la metodología y su desarrollo; por ende, la entrega de este queda fuera de los tiempos establecidos en el decreto 1420 de 1998.

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Localización: El inmueble objeto del avalúo se encuentra ubicado en la vereda San Juan del municipio de Vegachí, a este se accede directamente sobre la troncal Medellín – Remedios, la topografía predominante en el sector es ondulada, en el sector se encuentran coberturas de rastrojos, potreros, pastos, vegetación arbórea y arbustiva, entre otros en donde los usos son la actividad agropecuaria.





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

Coordenadas geográficas: 6.85799839167, -74.7969718904

Delimitación del sector:

El predio se encuentra ubicado en el municipio de Vegachí, vereda San Juan la cual está delimitada de la siguiente manera:

- **Norte:** Limita con el Municipio de Remedios.
- **Oriente:** Limita con la vereda el tigre.
- **Sur:** Limita con la vereda Bélgica.
- **Occidente:** Limita la vereda El Pescado.

Fuente: Catastro gobernación de Antioquia.

Características Climáticas:

- **ALTURA:** 920 m.s.n.m
- **TEMPERATURA:** 23 °C
- **PRECIPITACIÓN:** 2000-2500 mm
- **PISO TÉRMICO:** *cálido*

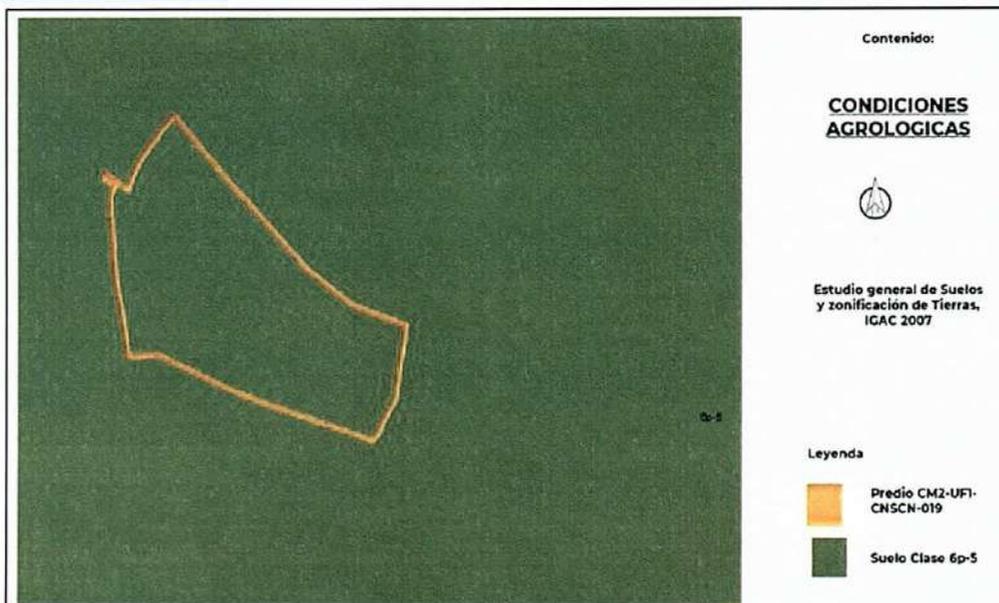
Fuente: Página web del municipio de Vegachí.



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

Condiciones agrológicas:



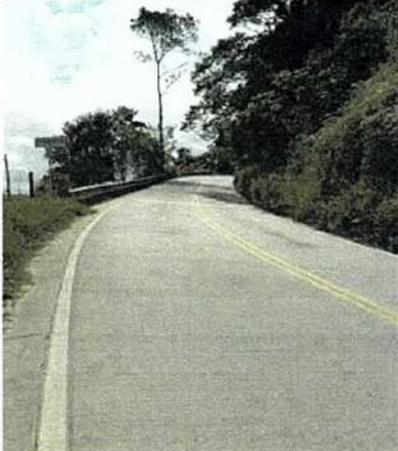
Fuente: Elaboración propia con base al Estudio general de Suelos y zonificación de Tierras, IGAC 2007.

Clase agrológica VI, subclase 6p-5

- **Principales limitantes de uso:** Pendientes ligeramente escarpadas, susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, erosión ligera, acidez fuerte, alta saturación de aluminio y fertilidad baja; en sectores, lluvias excesivas.
- **Usos Recomendados:** Plantaciones forestales protectoras, productoras, sistemas forestales, o ganadería extensiva.

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



VÍAS DE ACCESO				VÍAS DE ACCESO								
												
VÍAS	Pavimentada	<input checked="" type="checkbox"/>	Destapada		Adoquinada		Otro					
ESTADO	Buena	<input checked="" type="checkbox"/>	Regular		Malo		Otro					
TRANSPORTE PÚBLICO	<p>El sector es cubierto por transporte público intermunicipal prestado por las empresas Transegovia y Flota Nordeste las cuales prestan servicio con frecuencia aproximada de 1 hora, desde las 5 de la mañana hasta las 11:30 de la noche saliendo de Medellín hasta finalizar recorrido en el municipio de Segovia y viceversa, conectando los municipios de Medellín, Vegachí, Remedios, Yalí, Segovia, entre otros.</p> <p>Para recorridos cortos entre los municipios cercanos, se paga un carro expreso, el cual puede ser un servicio especial o una moto taxi.</p>											
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	<input checked="" type="checkbox"/>	Energía	<input checked="" type="checkbox"/>	Alcantarillado		Teléfono					
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Público	<input checked="" type="checkbox"/>				
	Transporte público	<input checked="" type="checkbox"/>	Pozo séptico	<input checked="" type="checkbox"/>	Internet							
SERVICIOS COMUNALES	<p>Los servicios comunales están en el casco urbano de Vegachí donde la población para servicios religiosos y espirituales asiste a la parroquia Nuestra señora del Carmen, para los servicios de salud los habitantes acuden al hospital San Camilo de Lelis, Los servicios financieros están prestados por el banco Agrario y un PAC de Bancolombia, en servicios de educación se encuentra el Colegio S. Gómez.</p>											
USO PREDOMINANTE	Residencial		Comercial		Agropecuario	<input checked="" type="checkbox"/>	Industrial					
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero					
	Mixto		Otro		¿Cuál?							
ALTURA PREDOMINANTE	1 Piso	<input checked="" type="checkbox"/>	2 Piso		Otra							
ESTRATIFICACIÓN	1		2		3	<input checked="" type="checkbox"/>	4		5		6	


 INTERVENTORIA ÁREA
 PREDIAL

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

Bogotá
 +57(1) 6745 05 88
www.valorar.com

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	JOSE DANIEL VALENCIA BARRERA (FALLECIDO)
IDENTIFICACIÓN	C.C. 567.032
MATRÍCULA	No. 003-7301
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	100%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de los títulos se procede a hacer la siguiente descripción: El actual titular del inmueble es el señor JOSÉ DANIEL VALENCIA BARRERA (Fallecido) , quien adquirió el predio por COMPRAVENTA efectuada a ENRIQUE CALDERÓN ZULUAGA , mediante escritura Pública Nro. 56 del 24 de abril de 1978 Otorgada en la notaría única del círculo Notaria de Yalí, debidamente registrada en la Anotación N° 1, del folio de matrícula inmobiliario N° 003-7301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Amalfi.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 003-7301, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Amalfi, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio actualmente, recae una medida cautelar correspondiente a la Oferta de compra Nro. 2017760000023821 del 14 de noviembre de 2017, expedida por la Sociedad Autopistas Río Magdalena S.A.S., en calidad delegataria de la ANI, registrada según solicitud ante ORIP Nro. 20186100002981 del 06 de febrero de 2018, en la anotación Nro.4 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 003-7301, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Amalfi.

Se ha revisado la secuencia de áreas del inmueble objeto de estudio, en donde se determinó que en la actualidad y una vez efectuado la actualización de cabida y linderos, el mismo tiene actualmente una extensión de 2,9594 ha, según Certificado Plano Predial Catastral Especial para Proyectos de Infraestructura de Transporte Nro. 474116, Ficha Nro. 24303328, expedido por la dirección de sistemas de información y Catastro de Antioquia el día 16 de agosto de 2022, debidamente registrado en la anotación Nro.5 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 003-7301, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Amalfi.

Fuente: Estudio de títulos suministrado.



3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo No 05 de 2023, bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Vegachí, Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma extraída literalmente del certificado de uso del suelo suministrado:

 ALCALDIA DE VEGACHÍ <small>Municipio de Vegachí</small> <small>Oficina Distrital de Planeación y Obras Públicas</small>	CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL	Código F-SPO-15 Código TRD: 130 Vigencia: 04/05/2023 Versión 03 Página 1 de 15									
		OFIC- PROD 130 N° 427-2023									
	EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE VEGACHÍ, ANTIOQUIA.										
	Ha recibido oficio con radicado Nro. 20231820 del 21 de septiembre de 2023 por parte del (a) señor (a) ANDRES ESCOBAR , identificado (a) con la cédula de ciudadanía Nro. 1.122.126.671 cuyo objeto es la solicitud de un certificado de uso del suelo y describe lo siguiente										
	<table border="1"> <tr> <td>DIRECCIÓN</td> <td>FINCA "SIN DIRECCIÓN"</td> </tr> <tr> <td>VEREDA</td> <td>SAN JUAN (00-05)</td> </tr> <tr> <td>MATRICULA INMOBILIARIA</td> <td>003-7301</td> </tr> <tr> <td>PROPIETARIO (A)</td> <td>JOSE DANIEL VALENCIA BARRERA</td> </tr> <tr> <td>NIT / CEDULA</td> <td>567 032</td> </tr> </table>	DIRECCIÓN	FINCA "SIN DIRECCIÓN"	VEREDA	SAN JUAN (00-05)	MATRICULA INMOBILIARIA	003-7301	PROPIETARIO (A)	JOSE DANIEL VALENCIA BARRERA	NIT / CEDULA	567 032
DIRECCIÓN	FINCA "SIN DIRECCIÓN"										
VEREDA	SAN JUAN (00-05)										
MATRICULA INMOBILIARIA	003-7301										
PROPIETARIO (A)	JOSE DANIEL VALENCIA BARRERA										
NIT / CEDULA	567 032										
	Delimitación del predio objeto de la solicitud										
Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A - 14 NIT: 890.985.285-8 - Teléfono: 8305625 - Código postal 052830 www.vegachi-antioquia.gov.co											





CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL

Código: F-SPO-15
Código TRD: 130
Vigencia 04/05/2023
Versión 03
Página 2 de 15

ZONIFICACION DE USO APLICABLE

UBA de Proyecto Urbanístico

Cuencas hidrográficas

Uso

- Protección
- Área de conservación regulada de la calidad del agua dulce y/o salada
- Corredor de biodiversidad
- Salubridad
- Agua
- Manejo de agua
- Reserva forestal
- Predios de protección**
- NOMBRE**
- Aterrizaje
- Cívico
- Manejo de agua
- Reserva forestal
- Reserva de 20m afluente de agua
- Reserva de 10m afluente de agua
- Usos de conservación

- Área ambiental protegida
- P.O. 01_Amenaza_01
- P.O. 01_Corredor_de_biodiversidad_y_proteccion_ambiental
- P.O. 01_Fuente_Pedregosa
- P.O. 01_Quinta_Pedregosa
- Áreas para la producción agrícola y ganadera**
- Wecación**
- Aguada
- Finca de producción
- Finca de producción agrícola
- Ganadería
- Usos de conservación
- Suelo Suburbano_10_01_22_v2**
- Usos de conservación
- Nombre**
- Corredor de biodiversidad
- Suelo urbano
- UPR de zona
- Suelo de conservación

CERTIFICA QUÉ:

Según lo solicitado, el uso de suelo según el Acuerdo Nro. 005 del 29 de abril de 2023 "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Vegachí, deroga el Acuerdo 043 de 2001 y el Acuerdo 004 de 2016, y se dictan otras disposiciones", determina lo siguiente

Categoría de suelo rural	Zonificación	Uso principal	Uso compatible complementario	Uso restringido o condicionado	Uso prohibido
ZONAS DE PROTECCIÓN PROYECTOS ELÉCTRICOS Y ENERGÉTICOS					
Zonas de protección proyectos eléctricos y energéticos	Áreas con líneas de alta tensión, subestaciones de energía, redes de producción, instalaciones productivas	Construcción para la infraestructura energética según el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETE - Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013 del Ministerio de Minas y Energía	N/A	Investigación y construcción de infraestructura minera en estudios de detalle para la prevención, recuperación, mitigación y compensación de factores ambientales, previa aprobación de la autoridad ambiental competente	Usos comerciales, recreativos, agropastorales, servicios, agropastorales, disposición de residuos, asientos y vestimenta, construcción de vivienda e infraestructura, uso y tala de vegetación
Categoría de suelo rural	Zonificación	Uso principal	Uso compatible complementario	Uso restringido o condicionado	Uso prohibido
ZONAS DE PROTECCIÓN PROYECTOS ELÉCTRICOS Y ENERGÉTICOS					
Zonas de protección proyectos eléctricos y energéticos	Áreas con líneas de alta tensión, subestaciones de energía, redes de producción, instalaciones productivas	Construcción para la infraestructura energética según el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETE - Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013 del Ministerio de Minas y Energía	N/A	Investigación y construcción de infraestructura minera en estudios de detalle para la prevención, recuperación, mitigación y compensación de factores ambientales, previa aprobación de la autoridad ambiental competente	Usos comerciales, recreativos, agropastorales, servicios, agropastorales, disposición de residuos, asientos y vestimenta, construcción de vivienda e infraestructura, uso y tala de vegetación
				Minera	Plantaciones comerciales, recreativas

Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A - 14
NIT: 890.985.285-8 - Teléfono: 8305625 - Código postal 052830
www.vegachi-antioquia.gov.co





ALCALDÍA DE VEGACHÍ
 Secretaría de Planeación,
 Obras Públicas y Ordenamiento Territorial

**CERTIFICADO DE USO DE
 SUELO RURAL**

Código: F-SPO-15

Código TRD: 130

Vigencia: 04/05/2023

Versión: 03

Página 3 de 15

Categoría de suelo rural	Zonificación	Uso principal	Uso compatible complementario	Uso restringido o condicionado	Uso prohibido
ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL					
ÁREAS DE INTERÉS ESTRATÉGICO					
Áreas de conservación y protección ambiental	Cuencas abastecedoras protección (bosque)	Conservación recuperación y rehabilitación del bosque para la provisión y regulación de recursos hídricos que abastece a acueducto de la cabecera municipal	Recreación pasiva y contemplativa	Manejo y conservación de infraestructura que no afecte en gran medida la zona protegida y que su destrucción sea para el desarrollo de actividades relacionadas con el uso principal. Construcción de vivienda (según resolución 9328 de 2007 Corantioquia o sus modificaciones) cuando de ningún impacto ambiental o servicios siempre y cuando no interfiera y este destinada a fines relacionados con el uso principal. Aprovechamiento de productos no maderables del bosque de uso como otras actividades que no alteren la estructura boscosa ni interfieran con el uso principal. Minería	Uso industrial explotación de recursos sólidos y líquidos. Plantaciones forestales comerciales. Actividades de ganadería bovina, porcina y equina semiintensiva o intensiva. Silvopascos
ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL					
ÁREAS DE INTERÉS ESTRATÉGICO					
Áreas de conservación y protección ambiental	Cuencas abastecedoras de recuperación regulación de la calidad del recurso hídrico y producción sostenible (Cuenca de Guarema a bosque)	Recuperación y rehabilitación del bosque para la provisión y regulación de recursos hídricos que abastece al acueducto de la cabecera municipal multiveredales y veredales	Recreación pasiva y contemplativa	Establecimiento de cultivos y actividades económicas que no ocupen más del 40% del área de predio que incluyan estrategias para controlar el aporte de sedimentos a los cuerpos de agua y que no generen vertimientos contaminantes al suelo o cuerpos de agua, no se permite que el suelo esté desprotegido de vegetación. Investigación científica y cuando no interfiera con el aprovechamiento de agua para el acueducto municipal su calidad y funcionalidad el uso principal. Construcción de vivienda (según resolución 9328 de 2007 Corantioquia o sus modificaciones) cuando de bajo impacto ambiental o servicios siempre y cuando no interfiera y este destinada a fines relacionados con el uso principal siempre y cuando no interfiera con el abastecimiento de agua para el acueducto municipal multiveredal o veredal su calidad y funcionalidad el uso principal. En el caso de que haya algunas plantaciones forestales permitidas antes de la entrada en vigor de esta actualización del EOT se permite su extracción y reemplazo con especies nativas, con el debido permiso de la autoridad ambiental.	Uso industrial explotación de recursos sólidos y líquidos. Plantaciones forestales comerciales. Actividades de ganadería bovina, porcina y equina semiintensiva o intensiva.



Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A -14
 NIT: 890.985.285-8 - Teléfono: 8305625 - Código postal 052830
www.vegachi-antioquia.gov.co

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

ALCALDÍA DE VEGACHI
Secretaría de Planeación,
Obras Públicas y Ordenamiento Territorial

**CERTIFICADO DE USO DE
SUELO RURAL**

Código F-SPO-15
Código TRD: 130
Vigencia: 04/05/2023
Versión 03
Página 4 de 15

Categoría de suelo rural	Zonificación	Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso restringido o condicionado	Uso prohibido
ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL					
Áreas de conservación y protección ambiental	Predios propiedad del municipio para la protección del recurso hídrico	Protección para la recuperación de los ecosistemas de las zonas altas de nacimiento y lugares estratégicos en la cuenca de la quebrada o cañón y el predio conocido como Resquerencia perteneciente a la cuenca del río la Cruz	Recreación pasiva y contemplativa	Negocios y otros que no interfieran con el desarrollo de uso principal.	
				Minería	
				Investigación y construcción de infraestructura que no afecte en gran medida la zona protegida y que su destinación sea para el desarrollo de actividades relacionadas con el uso principal.	Uso industrial, disposición de residuos sólidos (ata y roca) y roca de vegetación
				Construcción de vivienda según resolución 6128 de 2007 (construcción o sus modificaciones) cuando de ese impacto ambiental o servicios se espera y cuando no interfiere y sea destinado a fines relacionados con el uso principal siempre y cuando no interfiere con el abastecimiento de agua para el abastecimiento municipal, municipalidad o vereda, su calidad y favorezcan el uso principal.	Plantaciones forestales comerciales
Áreas de conservación y protección ambiental	Áreas forestales protectoras de 20 hectáreas a cuerpos de agua	Protección de las márgenes de los cuerpos de agua junto con la recuperación y rehabilitación de los ecosistemas claves para la mejora de la conectividad ecológica, la regulación de caudales, la regulación de la calidad del recurso hídrico y la oferta de demás servicios ecosistémicos de regulación y sostenimiento de las áreas forestales protectoras	Recreación pasiva y contemplativa	Minería	Uso industrial, servicios comerciales, disposición de residuos sólidos y construcción de vivienda
				Minería	Plantaciones forestales comerciales
					Uso
Áreas de conservación y protección ambiental	Áreas forestales protectoras de 100 hectáreas o zonas de nacimiento	Protección de las zonas de nacimiento de aguas y mantenimiento junto con la recuperación y rehabilitación de los ecosistemas claves para la mejora de la conectividad ecológica, la producción de agua, la regulación de la calidad del recurso hídrico y la oferta de demás servicios ecosistémicos de regulación y sostenimiento de las zonas de nacimiento	Recreación pasiva y contemplativa	Investigación y construcción de infraestructura que no afecte en gran medida la zona protegida y que su destinación sea para el desarrollo de actividades relacionadas con el uso principal siempre y cuando no se afecte directamente la zona de nacimiento.	Uso industrial, servicios agrícolas, disposición de residuos sólidos y vertimiento, construcción de vivienda e infraestructura (ata y roca) de vegetación
				En el caso de que hayan algunas construcciones forestales (plantas) en la zona de nacimiento de este tipo de SOT se permite su extracción y reemplazo con especies nativas con el debido permiso de la autoridad ambiental.	Plantaciones forestales comerciales
				Minería	
ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL					
CONDADORES DE FAUNA					
Áreas de conservación y protección ambiental	Nudos de conectividad ecosistémica	Conservación y recuperación cuando sea pertinente de los parches biológicos para el	Recreación pasiva y contemplativa	Investigación y cuando no se realice aprovechamiento de fauna silvestre que no interfiere a las actividades tradicionales de la biodiversidad.	Uso industrial y disposición de residuos sólidos

Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A -14
 NIT: 890.985.285-8 - Teléfono 8305625 - Código postal 052830
www.vegachi-antioquia.gov.co



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

 ALCALDÍA DE VEGACHÍ Secretaría de Planeación, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial	CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL	Código: F-SPO-15
		Código TRD: 130
		Vigencia: 04/05/2023
		Versión: 03
		Página 5 de 15

		continuación de estos usos dentro y la conservación de las parcelas de hábitat de las grandes y pequeños felinos. Almacenamiento de carbono. Adecuadamente esta zona es apta para la protección de poblaciones aisladas entre ellas los espacios marfileros como variedad felinos amén que están de presión para los grandes y pequeños felinos y que a la vez no impiden el desarrollo de la economía agrícola.		no se afectan negativamente las poblaciones de fauna y los parches boscosos.	
				Aprovechamiento de productos no maderables del bosque así como otras actividades económicas que no alteren la estructura boscosa ni interfieran con el uso principal.	Ganadería itinerante. Actividades de ganadería bovina porcina y ovina itinerante o de baja intensidad.
				En el caso de que haya algunas plantaciones forestales plantadas antes de la entrada en vigencia de esta actualización del EOT se permite su extracción y reemplazo con especies nativas con el debido permiso de la autoridad ambiental.	Silvopascos.
				Negocio veredas que no interfieran con el uso principal.	Plantaciones forestales comerciales.
				Continuación de normas (resolución 9326 de 2007 Contratación a sus modificaciones) comercio de bajo impacto y servicio siempre y cuando no interfiera con el uso principal.	Turismo.
				Minería.	
Área de conservación y protección ambiental.	Nodos superiores a 50 ha.	Conservación rehabilitación y recuperación cuando sea pertinente de las parcelas boscosas para la conservación de estos ecosistemas y la conservación de las parcelas de hábitat de las grandes y pequeños felinos.	Recreación pasiva y contemplativa.	Investigación siempre y cuando no se realice aprovechamiento de fauna silvestre que no obedezca a los usos tradicionales de la biodiversidad ni se afecten negativamente las poblaciones de fauna y los parches boscosos.	Uso industrial y depósito de residuos sólidos.
				Aprovechamiento de productos no maderables del bosque así como otras actividades económicas que no alteren la estructura boscosa ni interfieran con el uso principal.	
		Almacenamiento de carbono.		En el caso de que haya algunas plantaciones forestales plantadas antes de la entrada en vigencia de esta actualización del EOT se permite su extracción y reemplazo con especies nativas con el debido permiso de la autoridad ambiental.	Ganadería itinerante.



Palacio Municipal, Carrera 49 Nro 50A -14
 NIT 890.985.285-8 - Teléfono: 8305625 - Código postal 052830
www.vegachi-antioquia.gov.co



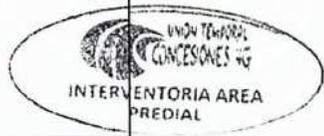
ALCALDÍA DE VEGACHÍ
Secretaría de Planeación,
Obras Públicas y Ordenamiento Territorial

**CERTIFICADO DE USO DE
SUELO RURAL**

Código: F-SPO-15
Código TRD: 130
Vigencia: 04/05/2023
Versión: 03
Página 6 de 15

		Adicionalmente esta zona es apta para la promoción de poblaciones rurales entre ellas de agroturismo, turismo, viviendas, servicios, etc. que sirvan de apoyo para las grandes y pequeñas fincas y que a la vez no impacten el desarrollo de la actividad agrícola.			Actividades de generación de bobina porosa y alguna manufactura o de baja intensidad.
		Se debe mantener la conectividad de estas áreas con otras parcelas boscosas.			Silvopastoreo
				Construcción de vivienda (resolución 9326 de 2007) Comercio o sus modificaciones: comercio de bajo impacto y servicios siempre y cuando no interfiera con el uso principal.	Plantaciones forestales ornamentales
				Minería	Tala
Áreas de conservación y protección ambiental	Áreas prioritarias por biodiversidad	Conservación y recuperación de la cobertura boscosa para promover la conectividad ecológica funcional.	Recreación pasiva y contemplativa	Silvopastoreo	Actividades de generación de bobina porosa y alguna manufactura o de baja intensidad.
			Acercamiento de predios no maderables de bosque así como otras actividades económicas que no afecten la estructura boscosa ni interfieran con el uso principal.	Minería	Uso industrial
				Plantaciones forestales productivas con planes de manejo	Deposición de residuos sólidos
				Recreación	Tala
				Cultivos agroforestales	
				Negocios verdes que no interfiera con el uso principal o que surjan con los ordenamientos de la autoridad ambiental.	
				Construcción de vivienda (resolución 9326 de 2007) Comercio o sus modificaciones: comercio de bajo impacto y servicios siempre y cuando no interfiera con el uso principal.	
Categoría de suelo rural	Zonificación	Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso restringido o condicionado	Uso prohibido
ZONAS DE AMENAZA ALTA	ZONAS DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA E INUNDACIÓN				
Zonas de amenaza alta	Zonas con pendientes superiores al 70% y zonas donde se presentan procesos morfológicos activos.	Protección de las zonas de nacimiento de aguas y manantiales junto con la recuperación y rehabilitación de los ecosistemas claves para la mejora de la conectividad ecológica.	Recreación pasiva y contemplativa	Investigación y construcción de infraestructura energética	Uso industrial, manufacturas, servicios, almacenamiento, disposición de residuos sólidos y refinerías, construcción de vivienda e infraestructura faja y línea de vegetación.

Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A -14
 NIT 890.985.285-8 - Teléfono: 8305625 - Código postal 052830
www.vegachi-antioquia.gov.co



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



CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL

Código: F-SPO-15
Código TRD: 130
Vigencia: 04/05/2023
Versión: 03
Página 7 de 15

		la producción de agua la regulación de la cantidad de recurso hídrico y la oferta de otros servicios ecosistémicos de regulación y almacenamiento de las zonas de nacimiento		En el caso de que haya algunas plantaciones forestales plantadas antes de la entrada en vigor de esta actualización del EOT se permite su extracción y reemplazo con especies nativas, con el debido permiso de la autoridad ambiental.	Plantaciones forestales comerciales
Zonas de amenaza alta	Zonas de laminación o inundación y márgenes de fuentes de agua inundadas o propensas a este fenómeno	Protección de las zonas de nacimiento de aguas y manantiales, junto con la recuperación y rehabilitación de sus ecosistemas claves para la mejora de la conectividad ecológica. la producción de agua la regulación de la cantidad de recurso hídrico y la oferta de otros servicios ecosistémicos de regulación y almacenamiento de las zonas de nacimiento	Recreación pasiva y contemplativa	Mínima Investigación y construcción de infraestructura emergente	Usos industriales, comerciales, servicios agropecuarios, disposición de residuos sólidos y refinerías, construcción de vivienda e infraestructura, día y noche de vegetación
Zonas de amenaza alta	Zonas con riesgo no mitigable	Protección de las zonas de fuentes hídricas y aguas con riesgo no mitigable, junto con la recuperación y rehabilitación de sus ecosistemas	Recreación pasiva y contemplativa (espacio público)	Mínima Investigación y construcción de infraestructura esencial en estudios de detalle para la prevención recuperación mitigación y compensación de factores ambientales	Plantaciones forestales comerciales Usos industriales, comerciales, servicios agropecuarios, disposición de residuos sólidos y refinerías, construcción de vivienda e infraestructura, día y noche de vegetación
Categoría de suelo rural	Zonificación	Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso restringido o condicionado	Uso prohibido
ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES	ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES				
Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales	Suelo agrícola	Cultivos transitorios o semipermanentes con prácticas de manejo propias que no alteren la estructura y estabilidad de los suelos ni el recurso agua ante la biodiversidad	Investigación y educación ambiental y agropecuaria Cultivos agroforestales Ecoturismo y turismo agroecológico Vivienda asociada a la actividad productiva Hibridación de sistemas de riego que cuenten los debidos permisos por parte de la autoridad ambiental Piscicultura	Actividades agroindustriales Actividades de ganadería pecuaria porcina y equina de baja intensidad Cria de aves Silvopastoreo Plantaciones forestales productivas con planes de manejo Minería	Actividades de ganadería bovina porcina y equina sin intensidad o intensidad Ganadería extensiva
				Comercio de vivienda construida antes del 2007 o sus modificaciones, comercio de	



Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A -14
NIT: 890.985.285-8 - Teléfono: 8305625 - Código postal 052830
www.vegachi-antioquia.gov.co

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



CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL

Código: F-SPO-15
 Código TRD: 130
 Vigencia: 04/05/2023
 Versión: 03
 Página 8 de 15

Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales	Fanera producción	de	Establecimiento de cultivos agroforestales o permanentes como café, hules, cacao, entre otros, que no afecten la estructura ni estabilidad de los suelos ni el recurso agua aire y la biodiversidad	Ecológico y turismo agroecológico	Investigación y educación ambiental y agropecuaria	Madera	Actividades agroindustriales	Ganadería extensiva			
Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales	Forestal para el aprovechamiento de productos maderables del bosque	de	Conservación y establecimiento de bosques protectores	Investigación y educación ambiental	Ecológico y turismo agroecológico	Madera	Actividades de ganadería bovina, porcina y avícola de baja intensidad	Ganadería intensiva			
									Protección de recurso agua	Cultivos agroforestales	Actividades de ganadería bovina, porcina y avícola de baja intensidad
									Ordenación de productos no maderables del bosque	Cultivos agroforestales	Actividades de ganadería bovina, porcina y avícola de baja intensidad
Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales	Pecuaria	de	Sustentación que garantice prácticas de manejo propias que no afecten la estructura ni estabilidad de los suelos ni el recurso agua aire y la biodiversidad	Cultivos agroforestales con prácticas de manejo propias que no afecten la estructura ni estabilidad de los suelos ni el recurso agua aire y la biodiversidad	Ecológico y turismo agroecológico	Madera	Actividades de ganadería bovina, porcina y avícola de baja intensidad	Ganadería extensiva			
									Actividades de ganadería bovina, porcina y avícola extensiva	Actividades agroindustriales	
									Actividades agroindustriales	Actividades agroindustriales	
Categoría de suelo rural	Zonificación	Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso restringido o condicionado	Uso prohibido	ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.					
	Suelo agrícola	Cultivos transitorios o permanentes	Investigación y educación ambiental y agropecuaria								

Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A - 14
 NIT: 890.985.285-8 - Teléfono: 8305625 - Código postal 052830
www.vegachi-antioquia.gov.co

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





ALCALDÍA DE VEGACHÍ
 Secretaría de Planeación,
 Obras Públicas y Ordenamiento Territorial

**CERTIFICADO DE USO DE
 SUELO RURAL**

Código: F-SPO-15

Código TRD: 130

Vigencia: 04/05/2023

Versión: 03

Página 9 de 15

Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales	Manejo	Propósito	Actividades	Restricciones	Actividades de ganadería bovina porcina y equina simultáneas o mixtas
Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales	de	Establecimiento de cultivos agroforestales o permanentes como café, frutales, cacao, entre otros, que no afecten la estructura ni estabilidad de los suelos ni el recurso agua subterránea y la biodiversidad	Cultivos agroforestales	Actividades agroindustriales	Ganadería intensiva
			Ecosurismo y turismo agroecológico	Actividades de ganadería bovina porcina y equina de baja intensidad	
			Vivienda asociada a la actividad productiva	Cria de aves	
			Instalación de sistemas de riego que cuenten los sellos permisos por parte de la autoridad ambiental	Siempre y cuando no interfiera con el uso principal	
Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales	de	Conservación y establecimiento de bosques protectores	Reforestación	Plantaciones forestales productivas con planes de manejo	
			Minería		
			Construcción de vivienda (resolución 3328 de 2007 Corantoboc) o sus modificaciones, comercio de bajo impacto y servicios siempre y cuando no interfiera con el uso principal		
			Plantaciones forestales productivas con planes de manejo		
Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales	de	Protección de recursos acuáticos	Minería	Actividades agroindustriales	Ganadería mixta
			Piscicultura	Actividades de ganadería bovina porcina y equina de baja intensidad	
			Cultivos agroforestales	Cria de aves	
			Construcción de vivienda (resolución 3328 de 2007 Corantoboc) o sus modificaciones, comercio de bajo impacto y servicios siempre y cuando no interfiera con el uso principal		
Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales	de	Cosecha de productos no maderables del bosque	Minería	Plantaciones forestales productivas con planes de manejo	
			Piscicultura		
			Cria de aves		
			Construcción de vivienda (resolución 3328 de 2007 Corantoboc) o sus modificaciones, comercio de bajo impacto y servicios siempre y cuando no interfiera con el uso principal		
Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales	de	Siempre y cuando no interfiera con el uso principal	Cultivos agroforestales con planes de manejo	Construcción de vivienda (resolución 3328 de 2007 Corantoboc) o sus modificaciones, comercio de bajo impacto y servicios siempre y cuando no interfiera con el uso principal	
			Minería		
			Plantaciones forestales productivas con planes de manejo		
			Construcción de vivienda (resolución 3328 de 2007 Corantoboc) o sus modificaciones, comercio de bajo impacto y servicios siempre y cuando no interfiera con el uso principal		
Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales	de	Siempre y cuando no interfiera con el uso principal	Cultivos agroforestales con planes de manejo	Construcción de vivienda (resolución 3328 de 2007 Corantoboc) o sus modificaciones, comercio de bajo impacto y servicios siempre y cuando no interfiera con el uso principal	
			Minería		
			Plantaciones forestales productivas con planes de manejo		
			Construcción de vivienda (resolución 3328 de 2007 Corantoboc) o sus modificaciones, comercio de bajo impacto y servicios siempre y cuando no interfiera con el uso principal		



Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A - 14
 NIT 890.985.285-8 - Teléfono: 8305625 - Código postal 052830
www.vegachi-antioquia.gov.co



ALCALDÍA DE VEGACHÍ
Secretaría de Planeación,
Obras Públicas y Ordenamiento Territorial

**CERTIFICADO DE USO DE
SUELO RURAL**

Código: F-SPO-15
Código TRD: 130
Vigencia: 04/05/2023
Versión: 03
Página 10 de 15

Categoría de suelo rural	Zonificación	Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso restringido o condicionado	Uso prohibido
CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO					
Áreas destinadas a la creación de sistema de movilidad rural	NOVIQUÍ Transporte	Áreas destinadas para su intervención futura en zonas de movilidad nacional, departamental o local	Cultivos hortícolas, con prácticas de manejo preciso que no afecten la estructura ni estabilidad de los suelos ni el recurso agua y la biodiversidad	Comunidades de vivienda residencial 9226 de 2007 Corantropia o sus modificaciones; comercio de bajo impacto y servicios siempre y cuando no afecten con el uso principal	Industria y servicios extractivos y la minería
Categoría de suelo rural	Zonificación	Uso principal	Uso compatible o complementario	Uso restringido o condicionado	Uso prohibido
CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO					
Suelo suburbano	COMPLEJOS VIAL SUBURBANO VEGACHÍ TIGRE	Actividades de infraestructura destinadas a la industria al comercio y los servicios	N/A	Comercio y servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m ²). Agricultura. Minería	Vivienda
Suelo suburbano	SUELO SUBURBANO VEGACHÍ TIGRE	Vivienda según lo determinado en las ordenanzas de vivienda rural. Tabla 3-14	Actividades destinadas al comercio y los servicios	Comercio y servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m ²). Agricultura	N/A
Suelo rural: montañas con vías nacionales o departamentales	SUELO RURAL	Servicio y comercio destinado a la población residente; estaciones de combustible; venta de alimentos; comercio de bajo impacto	Comercio de mediano impacto (hasta como Supermercados y venta de productos agrícolas)	Comercio y servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m ²). Agricultura. Minería	N/A
Cerros públicos rurales	EL CÚCICO	Vivienda según lo determine la Resolución 2026 de 2017 de Corantropia	Residencia; Vivienda de interés social; VIVIENDAS EQUIPAMENTOS PARA RECREACIÓN; deportes, recreación y socioculturales	Comercio; minería; Equipamientos de servicios	Comercio; minería; Establecimientos con venta de alimentos; Estaciones de servicio; Minería
Áreas destinadas a vivienda campesina	LA CRISTALINA LA SIERRA SONADERA BÉLGICA	Vivienda e población	Equipamientos Equipamientos de bajo impacto	Comercio; minería; Establecimientos con venta de alimentos; Minería	Industria; Agricultura

Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A - 14
NIT. 890.985.285-8 - Teléfono: 8305625 - Código postal 052830
www.vegachí-antioquia.gov.co



 ALCALDÍA DE VEGACHÍ Secretaría de Planeación, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial	CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL	Código: F-SPO-15
		Código TRD: 130
		Vigencia: 04/05/2023
		Versión: 03
		Página 11 de 15

Áreas destinadas a vivienda permanente	LA GALLINERA Y SAN PASCUAL	protección y conservación de la cuenca hidrográfica Vivienda campesina o protección	Agricultura, Equipamiento de servicios, Comercio de bajo impacto	Comercio mayorista, Establecimientos con área de low Minería	Industria Agroindustria
NOTA: Solo se permite un máximo del 15% del índice de ocupación, el restante 85% se debe reservar para la protección y conservación de la cuenca hidrográfica.					

De acuerdo a su solicitud, el uso y la destinación del suelo se encuentra en las siguientes categorías:

- CORREDOR VIAL SUBURBANO
- ÁREA DE INTERVENCIÓN 4G

El uso del suelo rural está condicionado por las siguientes zonificaciones y son de obligatorio cumplimiento.

- RETIRO 30 M CUERPOS DE AGUA

Adicional a lo anteriormente descrito se deberá dar cumplimiento a la siguiente normativa

ARTICULO 138. DENSIDAD HABITACIONAL. Corresponde a la relación existente entre un área medida en hectáreas y el número de viviendas que pueden localizarse en ella. Se definió con base en las densidades establecidas por CORANTIOQUIA como autoridad ambiental competente según su Resolución No 9328 de 2007 y las categorías de suelo rural, como se presenta en la siguiente tabla.

CATEGORÍA DE SUELO RURAL	ZONIFICACIÓN	DENSIDAD	ÁREA MÍNIMA PREDIAL
Áreas de Conservación y Protección Ambiental	Áreas de interés ecológico y áreas de protección ambiental	0.0185 Vivi/Ha	54 ha
	Suelo agrícola, agropecuario y forestal de producción - protección	0.043 - 0.052 Vivi/Ha	23-31 ha
Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera y Explotación de Recursos Naturales	Suelo pecuario	0.025-0.0188 Vivi/Ha	39-53 ha
	Áreas para vivienda en predios de parcelación	3.7 Vivi/Ha	2.703 m ²
Categorías de Desarrollo Restringido	Áreas para vivienda en suajos suburbanos	4.89 Vivi/Ha	2.045 m ²
	Áreas de actividad industrial	1 Vivi/Ha predio destinado para la actividad industrial. (máximo un nivel)	
	Parcelaciones comerciales y/o de servicios	1 Vivi/Ha predio destinado para la actividad comercial y/o de servicios. (máximo un nivel)	
	Centro poblado rural El Cinco	35 Vivi/Ha	106.66 m ²


 UNIÓN TEMPORAL
 CONCESIONES 4G
 INTERVENTORÍA ÁREA
 PREDIAL

Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A -14
 NIT: 890 985 285-8 - Teléfono: 8305625 - Código postal 052830
www.vegachi-antioquia.gov.co



CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL

Código: F-SPO-15
Código TRD: 130
Vigencia: 04/05/2023
Versión: 03
Página 12 de 15

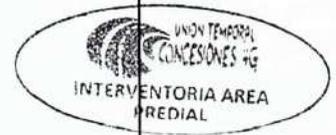
1. Para los procesos de construcción rural, específicamente localizados en suelos destinados a suburbanos y parcela o parcelación, se permitirá la construcción de una (1) vivienda (vivienda principal) y de una (1) vivienda para el mayordomo (entendase como vivienda del mayordomo aquella que se construya para la permanencia de un persona o familia que tenga el cuidado continuo de un predio)
2. La vivienda para el mayordomo, debe cumplir con las normas de densidad para vivienda rural en categoría de desarrollo restringido o donde corresponda
3. El área mínima predial para las áreas de conservación y protección ambiental, y las áreas para la producción agrícola ganadera y de explotación de los recursos naturales, corresponde al área definida por la UAF (Incorpor et al., 2013). De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo de artículo 3º del Decreto 097 de 2006 y artículo 2.2.6.2.2 de Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. En todo caso se aplican las excepciones a la subdivisión predial rural por debajo de UAF prevista en la Ley 160 de 1994.

ZONAS DE PROTECCIÓN

Las condiciones propicias para mitigar, prevenir o corregir cualquier tipo de impacto negativo sobre los asentamientos humanos que debe incorporar la gestión del riesgo en la planificación del territorio son los siguientes:

1. Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de infraestructura o asentamiento humano (a excepción de las que tengan estudio de detalle y cuente con los respectivos permisos de la autoridad ambiental correspondiente o a quien corresponda) en zonas con pendientes superiores al 70%, ya sea que se encuentre en zona urbana o rural.
 2. Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de infraestructura o asentamiento humano (a excepción de las que tengan estudio de detalle y cuente con los respectivos permisos de la autoridad ambiental correspondiente o a quien corresponda) en zonas con condición de riesgo no mitigable, ya sea que se encuentre en zona urbana o rural.
 3. Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de infraestructura o asentamiento humano (a excepción de las que tengan estudio de detalle y cuente con los respectivos permisos de la autoridad ambiental correspondiente o a quien corresponda) en áreas forestales protectoras de las quebradas y ríos de mínimo treinta (30) metros después de la orilla de cada fuente hídrica, ya sea que se encuentre en zona urbana o rural.
 4. Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de infraestructura o asentamiento humano (a excepción de las que tengan estudio de detalle y cuente con los respectivos permisos de la autoridad ambiental correspondiente o a quien corresponda) en zonas de nacimiento de fuentes hídricas, para lo cual, se debe proteger cien (100) metros de radio del punto de nacimiento, ya sea que se encuentre en zona urbana o rural.
 5. Áreas de protección a infraestructura energética
- 5.1 En esta clasificación se incluyen los retiros que deben dejarse a las líneas de alta tensión, las subestaciones de energía, los retiros a poliductos, oleoductos, gasoductos.
- Líneas de alta tensión, subestaciones, estaciones de energía y plantas de generación

Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A -14
NIT: 890.985.285-8 - Teléfono: 8305625 - Código postal 052830
www.vegachi-antioquia.gov.co



 ALCALDÍA DE VEGACHÍ <small>Secretaría de Planeación, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial</small>	CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL	Código: F-SPO-15
		Código TRD: 130
		Vigencia: 04/05/2023
		Versión 03
		Página 13 de 15

Según el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013 del Ministerio de Minas y Energía, las normas técnicas de seguridad que deben contemplarse en los proyectos de transmisión de energía son

- La zona de servidumbre de una línea conocida como zona de seguridad o derecho de vía, es una zona de terreno que se debe dejar a lo largo de la línea para garantizar que no se presenten accidentes de personas o animales en cuanto a contactos directos o indirectos
- Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo alcancen a las líneas y se constituyan en un peligro para ellas
- En ninguna circunstancia se debe permitir la construcción de edificaciones o estructuras en la zona de servidumbre, puesto que se genera un alto riesgo para la edificación y para quienes la ocupan
- Toda línea de transmisión con tensión nominal igual o mayor a 57,5kw, debe tener una zona de servidumbre o zona de seguridad conocida también como derecho de vía

Según las Leyes 156 de 1981 y 142 de 1994 los proyectos y la ejecución de obras para la transmisión y distribución de energía son declarados como de utilidad pública e interés social. Para líneas de tensión 110 KV, según el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas -RETIE- la franja de servidumbre para este nivel de tensión es de veinte (20) metros, contados diez (10) y diez (10) metros a lado y lado del eje de la línea. Las subestaciones y estaciones de energía, y las plantas de generación deberán tener un retiro mínimo de 50 metros

Adema se deberán conservar las siguientes áreas de retiro:

- Sobre las líneas de 44 KV, se debe dejar un retiro de 64 metros a lado y lado del eje de la línea
- Sobre las líneas de 13.2 KV, se debe dejar un retiro de 32 metros a lado y lado del eje de la línea
- Sobre las líneas de 7.2 KV, se debe dejar un retiro de 16 metros a lado y lado del eje de la línea

Es importante anotar, que, para el desarrollo del componente general, urbano y rural, se estableció como línea base para el ajuste y revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Vegachí, los estudios que se relacionan en las determinantes ambientales y que a continuación se describen:

Convenio No 040-COV2008-82, celebrado entre Corantioquia y el municipio de Vegachí, cuyo objeto es "Aunar esfuerzos con el municipio de Vegachí para realizar el estudio detallado por inundación de los ríos La Cruz, Volcán y Quebrada La Gallinera en zona urbana del municipio"



Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A -14
 NIT 890 985 285-8 - Teléfono: 8305625 - Código postal 052830
www.vegachí-antioquia.gov.co

 ALCALDÍA DE VEGACHÍ <small>Secretaría de Planeación, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial</small>	CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL	Código: F-SPO-15
		Código TRD: 130
		Vigencia: 04/05/2023
		Versión 03
		Página 14 de 15

Remoción en masa. Contrato Corantioquia -IGAC(CIAF), FASE II. Contrato 9901 de 2013
 Contrato Corantioquia -IGAC(CIAF), FASE I. Contrato 9199 de 2012

Inundación. Contrato Corantioquia -IGAC(CIAF), FASE II. Contrato 9901 de 2013
 Contrato Corantioquia -IGAC(CIAF), FASE I. Contrato 9199 de 2012

ZONAS DE RETIRO

LEY 1228 DE 2008 Artículo 2°. Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establézcanse las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

OBSERVACIONES Y DESCRIPCIONES GENERALES

- Cuando un determinado uso no esté definido en esta tabla como principal, complementario, compatible o restringido, se entenderá que dicho uso está prohibido. Los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, siempre y cuando cumpla con las normas de densidad uso y tratamientos adoptados en el EOT.

- **ESTACIONES DE COMBUSTIBLE.** Estas solo podrán localizarse en los corredores viales suburbanos a una distancia de 2 km entre cada estación y únicamente una al interior de la cabecera corregimental de El Tigre y el centro poblado rural El Cinco. En cualquier caso, el predio donde se localice la estación de servicio deberá cumplir con las densidades máximas y áreas mínimas prediales establecidas. Su ocupación no podrá ser mayor al 30% del área neta del predio y deberá garantizar que el 70% del área a desarrollar se destine a la conservación y/o restauración de la vegetación nativa existente.

- **USO INSTITUCIONAL.** El uso institucional será transversal a cualquier tipología de uso que se presente. Cuando se trate localización de infraestructura institucional en tipologías de uso de suelo catalogadas como suelos de **ÁREAS DE PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN - APC** o **ÁREAS DE RESTAURACIÓN - AR**, se deberá contar con el concepto favorable ambiental por parte de la autoridad ambiental CORANTIOQUIA para su aprobación.

- En el siguiente link usted podrá consultar las normas urbanísticas <http://www.vegachi-antioquia.gov.co/normatividad/acuerdo-005-de-2023>

El presente concepto no otorga derechos de funcionamiento y "la expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos

Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A -14
 NIT. 890.985.285-8 - Teléfono. 8305625 - Código postal 052830
www.vegachi-antioquia.gov.co



 ALCALDÍA DE VEGACHÍ Secretaría de Planeación, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial	CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL	Código: F-SPO-15
		Código TRD: 130
		Vigencia: 04/05/2023
		Versión: 03
		Página 15 de 15

mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutadas, según capítulo III Art. 43, Decreto 1469 de 2010

El incumplimiento de cualquiera de las normas y/o restricciones anteriormente descritas darán pie a la revocatoria inmediata del certificado de uso de suelo

El presente certificado se expide a solicitud del señor (a) **ANDRES ESCOBAR**, identificado (a) con la cédula de ciudadanía Nro **1.122.126.671**, y tiene una vigencia de **tres (3) meses** contados a partir de la fecha de expedición

Vegachí, 25 de septiembre de 2023


DAVID ESTEBAN ALVAREZ BETANCUR
 Secretario de Planeación, Obras Públicas y
 Ordenamiento Territorial

	Funcionario o contratista	Firma	Fecha
Elaboró	Angie Lisset Ortega Mendoza		25-09-2023
Revisó	David Esteban Álvarez Betancur		25-09-2023

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma



Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A -14
 NIT: 890.985.285-8 - Teléfono: 8305625 - Código postal 052830
www.vegachí-antioquia.gov.co

Fuente: Certificado De Vigencia de Uso Del Suelo.

Con la información encontrada en el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del municipio, se concluye que la información en el certificado de usos del suelo no posee inconsistencias en cuanto a la normatividad del predio.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO TOTAL	2,9594 ha.
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1 (Suburbano con Ronda hídrica)	0,451723 ha.
ÁREA DE UNIDAD FISIAGRÁFICA 2 (Suburbano)	2.507677 ha

Fuente: Mediciones realizadas en ArcGis 10.6

3.4. UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda San Juan del municipio de Vegachí, a este se ingresa por la autopista que comunica a Medellín con Remedios, aproximadamente a una distancia de 12,5 Km del parque principal del Municipio de Vegachí.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS: En el predio se encuentran en la unidad fisiográfica clasificada como corredor vial suburbano, topografía ondulada que oscila entre 8% y 25% de inclinación, uso predominante son pastos mejorados, presenta clima cálido húmedo, erosión moderada, con vías pavimentadas y aguas abundantes, se observa una zona en ronda hídrica dentro del uso Suburbano la cual genera la unidad fisiográfica 2.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	1,2131 ha.
ÁREA REMANENTE	0,0000 ha.
ÁREA SOBRANTE	1,7463 ha.
AREA TOTAL REQUERIDA	1,2131 ha.



LINDEROS ÁREA REQUERIDA	
NORTE	116,13 m con MARINA MONTOYA DE GÓMEZ Puntos: (1-4).
SUR	92,78 m con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI) Puntos: (29-35).
ORIENTE	158,43 m con JOSE DANIEL VALENCIA BARRERA Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Puntos: (4-29).
OCCIDENTE	202,37 m JOSE DANIEL VALENCIA BARRERA Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Puntos: (35-56; 56-1).

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 pavimentada que comunica el municipio de Remedios con Vegachí.					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua.	X	Energía	X	Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Publico
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet	

4.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

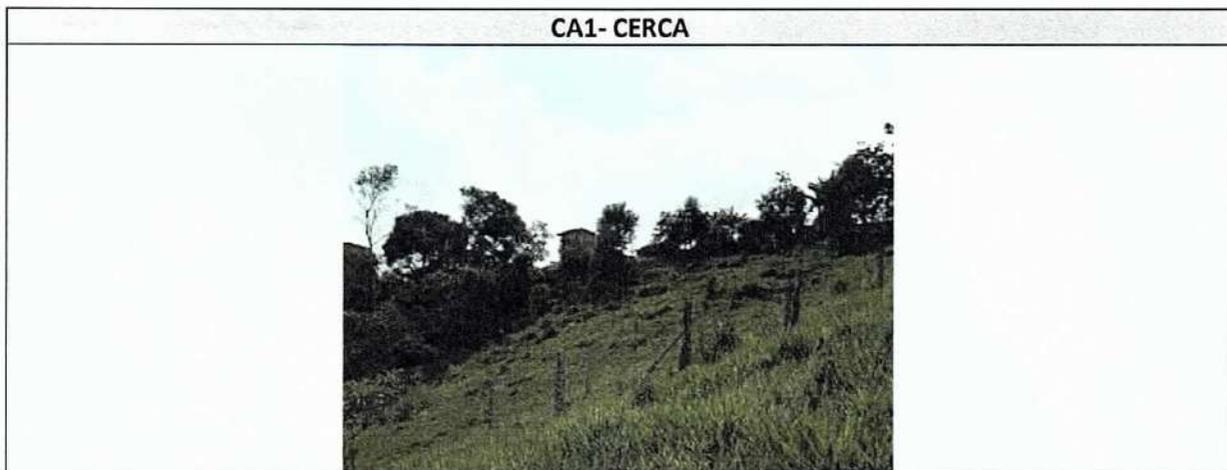
Según lo evidenciado en campo y también de acuerdo con la información de la ficha predial, el predio no cuenta con construcciones principales en el área requerida.



4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

MEJORATARIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CA1-CERCA	CERCA LINDERO DE 3 HIULOS DE ALAMBRE DE PÚAS SOPORTADA EN POSTES DE MADERA A MÁS O MENOS 2 M DE DISTANCIA	164,81	m	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA



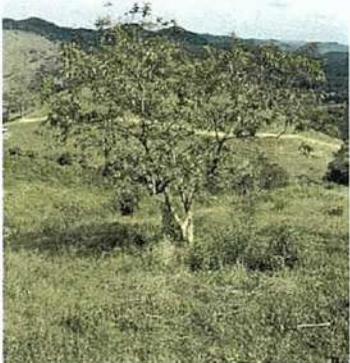
4.4. CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES CNSCN

MEJORATAMIENTO 1: GILBERTO VALENCIA

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	ALTURA	UNIDAD
GUAYABO	1	3	Un
ESPADERO	10	8	Un
CHINGALE	1	12	Un
UVITO	1	2	Un
ZONA BOScosa	0,3368		Ha
CACAO	162	2,5	Un

Fuente: Ficha predial.



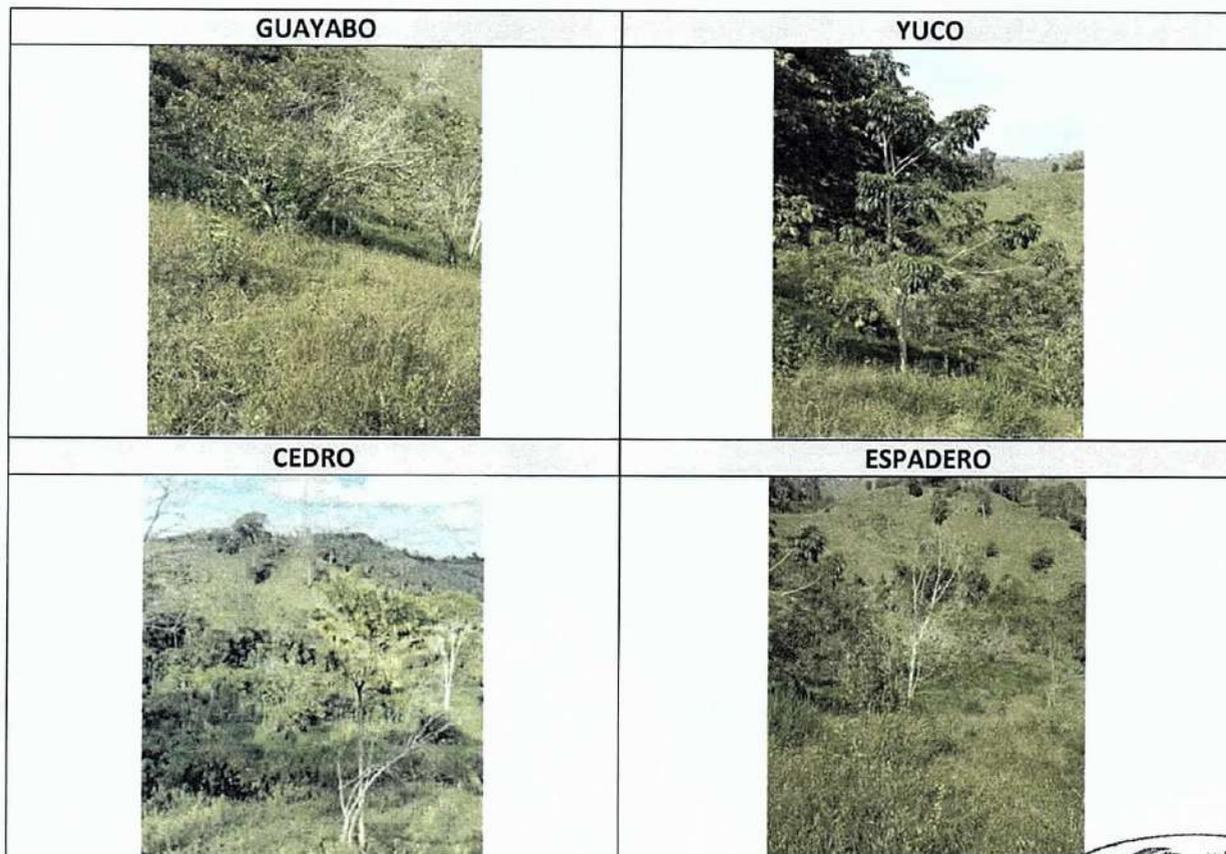
GUAYABO	ESPADERO
	
CHINGALE	UVITO
	
ZONA BOScosa	CACAO
	



CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES MEJORATARIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	ALTURA	UNIDAD
GUAYABO	2	3	Un
YUCO	1	3	Un
CEDRO	1	3	Un
ESPADERO	12	4	Un
CHINGALE	3	12	Un
YARUMO	3	7	Un
PASTO BRACHIARIA	0,5544		Ha

Fuente: Ficha predial.



CHINGALE	YARUMO
	
PASTO BRACHIARIA	
	

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:



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

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = 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).

5.2 METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES.

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

La valoración hecha para especies vegetales en la zona boscosa fue realizada 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. Además, ya que no se tiene especificaciones de las especies encontradas se trabajó con el valor de la rastra en madera común.

En el Informe de valoración de especies vegetales se incluye el ítem Anexo nº 1 "Calculo para el costeo de Especies Vegetales". Este ítem también incluye la Fuente bibliográfica de la Tabla o Base de Datos de Especies Vegetales.

Para el cultivo de cacao se estiman los costos de establecimiento, mantenimiento y se realiza un flujo de caja descontado para determinar utilidades.



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

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

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

- **Notariado y Registro:** Escritura pública de compraventa y registro. Ver Anexo Nro. 1.
- **Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:** No se suministró documentación para el cálculo de este ítem.
- **Desconexión de servicios públicos:** No se suministró documentación para el cálculo de este ítem.
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:** No se suministró documentación para el cálculo de este ítem.
- **Impuesto predial:** No se suministró documentación para el cálculo de este ítem.
- **Adecuación de áreas remanentes:** No se suministró documentación para el cálculo de este ítem.
- **Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** No se suministró documentación para el cálculo de este ítem.

5.3.2. 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.

6. CONSIDERACIONES GENERALES.

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

Teniendo en cuenta la trazabilidad y los estudios realizados se valora el predio con su uso actual el cual corresponde a suelo rural agropecuario.

Se realiza un estudio de mercado y se adopta un valor de \$ 7.721.000/ha.

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"

Se ajusta la ficha aprobada mediante el comunicado UTC4G-AD-0922 del 28/10/2021, por optimización de diseño y ajuste de linderos.

El actual diseño geométrico es el no objetado por la interventoría, según los comunicados UTC4G-AD-1404 del 28 de diciembre de 2017 y UTC4G-AD-3409 del 18 de marzo de 2021.

Se toma el área total obtenida por el levantamiento topográfico que fue certificada plano predial catastral del 16-08-2022. Registrado en la ORIP el 30-08-2022.

Se encuentra dos mejoratarios los cuales son propietarios de unas especies y construcciones anexas.

Mejoratarario 1: Gilberto Valencia C.C: 3.371.644.

Mejoratarario 2: Jorge Uriel Daza Aguirre C.C: 71.450.048

Se mantiene fecha del registro fotográfico y se actualiza la fecha del formato del registro.

El inventario de cultivos y especies, construcciones anexas que se encuentran en la ficha predial 2/3 son del mejoratarario 1: Gilberto Valencia C.: 3.371.644.

El inventario de cultivos y especies, construcciones anexas que se encuentran en la ficha predial 3/3 son del mejoratarario2: Jorge Uriel Daza Aguirre C.C: 71.450.048.

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



Medellin

+57(4) 448 07 27

Calle 16 # 41 - 210

Edificio La Compañía - Oficina 606

Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá

+57(1) 317 45 05 88

www.valorar.com

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

TABLA DE VALORES				
PROPIETARIO: JOSE DANIEL VALENCIA BARRERA				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	1,2131	ha	\$ 7.721.000	\$ 9.366.345
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 9.366.345
VALOR TOTAL PROPIETARIO				\$ 9.366.345
ESPECIES VEGETALES MEJORATARIO 1 GILBERTO VALENCIA				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
GUAYABO	1	und	\$ 51.000	\$ 51.000
ESPADERO	10	und	\$ 31.327	\$ 313.270
CHINGALE	1	und	\$ 41.527	\$ 41.527
UVITO	1	und	\$ 55.000	\$ 55.000
ZONA BOSCOSA	0,3368	ha	\$ 14.000.000	\$ 4.715.200
CACAO	162	und	\$ 54.314	\$ 8.798.868
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				\$ 13.974.865
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: GILBERTO VALENCIA				\$ 13.974.865
CONSTRUCCIONES ANEXAS MEJORATARIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA1- CERCA	164,81	m	\$ 18.400	\$ 3.032.504
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 3.032.504
ESPECIES VEGETALES MEJORATARIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
GUAYABO	2	und	\$ 51.000	\$ 102.000
YUCO	1	und	\$ 92.000	\$ 92.000
CEDRO	1	und	\$ 82.000	\$ 82.000
ESPADERO	12	und	\$ 31.327	\$ 375.924
CHINGALE	3	und	\$ 41.527	\$ 124.581
YARUMO	3	und	\$ 63.800	\$ 191.400
PASTO BRACHIARIA	0,5544	ha	\$ 14.280.000	\$ 7.916.832
VALOR TOTAL DE ESPECIES VEGETALES				\$ 8.884.737
VALOR TOTAL MEJORATARIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE				\$ 11.917.241



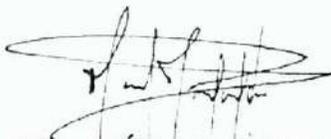
VALOR TOTAL PROPIETARIO		\$ 9.366.345
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: GILBERTO VALENCIA		\$ 13.974.865
VALOR TOTAL MEJORATARIO 2: JORGE URIEL DAZA AGUIRRE		\$ 11.917.241
VALOR TOTAL DEL AVALÚO		\$ 35.258.451
VALOR EN LETRAS	TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN 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 8.3 anexo y TABLA DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES AUTOPISTA RIO MAGDALENA VALORAR S. A AGOSTO 2023, que está anexo al expediente).

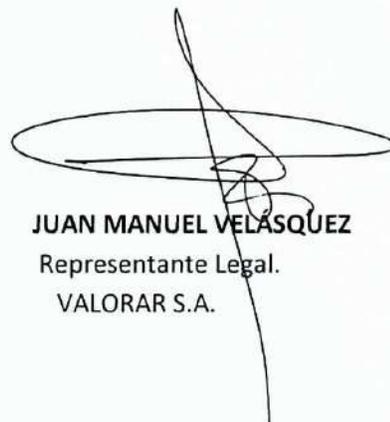
ATENTAMENTE:



ERIKA GONZALEZ VIRVIESCAS
 Avaluador Comisionado
 RAA AVAL- 1032434945



DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
 Coordinador Comité Técnico
 RAA AVAL-1014183734



JUAN MANUEL VELÁSQUEZ
 Representante Legal.
 VALORAR S.A.



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

8.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor del terreno se tomaron en cuenta tres ofertas de mercado las cuales se encuentran ubicadas dentro del municipio de Vegachí, corresponden a predios típicamente rurales con usos agropecuarios y fuentes de agua, se adopta el límite superior de mercado dado que el predio objeto de estudio se encuentra mejor ubicado que las ofertas, además que se tiene un coeficiente de asimetría positivo.

A continuación, se presenta el cuadro comparativo de mercado:

ESTUDIO DE MERCADO

RURAL VEGACHÍ											
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO Ha	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_M2_CO NS	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	VALOR TERRENO Ha
1	VEGACHI	EL SANCUDO	FINCA	\$ 350.000.000	10,00%	\$ 315.000.000	15	182	\$ 1.093.000	\$ 198.926.000	\$ 7.738.267
2	VEGACHI	CRISTALINA	FINCA	\$ 280.000.000	10,00%	\$ 252.000.000	22	100	\$ 868.000	\$ 86.800.000	\$ 7.509.091
3	VEGACHI	VILLA QUINTA	FINCA	\$ 1.440.000.000	10,00%	\$ 1.296.000.000	120	450	\$ 868.000	\$ 390.600.000	\$ 7.545.000
PROMEDIO											\$ 7.597.453
DESVIACIÓN ESTANDAR											\$ 123.263
COEFICIENTE DE VARIACION											1,62%
LÍMITE SUPERIOR											\$ 7.720.716
LÍMITE INFERIOR											\$ 7.474.189
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA											1,57
VALOR ADOPTADO											\$ 7.721.000



RURAL VEGACHI				
ID	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	OBSERVACIONES	LINK
1	KARL	3136442094	Venta finca ganadera Vegachi Antioquia. Área 15 Hectáreas. Ubicada a 20 minutos del pueblo por carretera destapada veredal en buen estado. Tiene casa, buenas aguas, con servicio de energía, potreros, puede producir cítricos, tilapia, cacao, documentación al día. Precio 350 millones negociable.	https://www.properati.com.co/detalle/38ese-venta-finca-antioquia-lisardo-bohorquez-bedoya-1gg8g
2	DORY VALENCIA	3207119877	Vereda la cristalina 15 minutos del pueblo 22 hectáreas Buenas aguas Carretera hasta la casa Valor :280 millones negociable A 10 minutos de la doble calzada	https://inmuebles.wasi.co/Finca-Vender-Vegachi/5165033?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
3	KAFYL	3136442094	Venta Finca Ganadera Vegachi Antioquia. Área 120 Hectáreas. Ubicada a 25 minutos del pueblo por carretera destapada veredal en buen estado. Tiene casa, buenas aguas, buenas instalaciones, con servicio de energía, potreros, puede producir cítricos, tilapia, cacao, documentación al día. Se le vende una parte de la finca. Precio 1.440 millones negociable.	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/529c-9964-481763f6-544fe9f24df6-4680

VALOR ADOPTADO: 7.721.000/ha

Para descontar el valor de las construcciones en las ofertas de mercado se utiliza la metodología de Fitto y Corvini utilizando los presupuestos de obra elaborados por la revista Construdata Edición 208 como se observa a continuación.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	30	70	42,86%	2,5	36,19%	\$ 1.712.260	\$619.644	\$ 1.092.616	\$ 1.093.000
2	40	70	57,14%	2,5	49,30435%	\$ 1.712.260	\$844.219	\$ 868.041	\$ 868.000
3	40	70	57,14%	2,5	49,30%	\$ 1.712.260	\$844.219	\$ 868.041	\$ 868.000



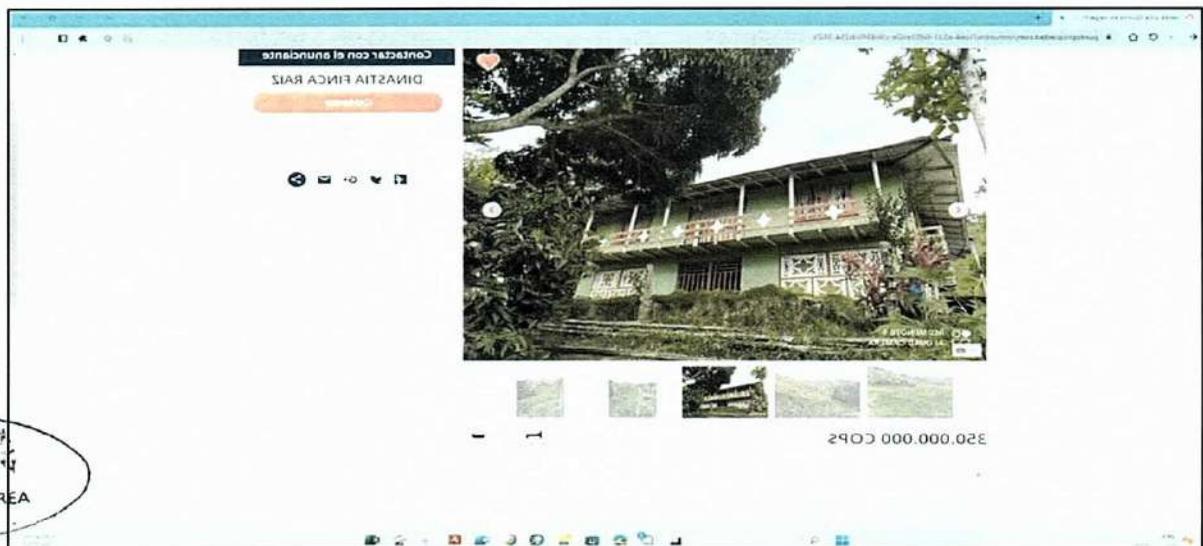
GEORREFERENCIACIÓN APROXIMADA DE LAS OFERTAS



Fuente: Elaboración propia con imágenes satelitales de Google Earth Versión 7.3.3.7786 (64-bit) [Software], © 2023 Google LLC.

A continuación, se muestran las capturas realizadas a las ofertas de mercado en ronda hídrica

Oferta 2



Oferta 3



Oferta 4



8.2 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 208).

CERCA POSTE EN MADERA DE 3 HILOS EN ALAMBRE DE PÚAS					
PRESUPUESTO DETALLADO					
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total	
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	3,1000	492	1.526	
CERCO 8 X 8CM X 2.9M- ORDINARIO	un	0,4400	23.572	10.372	
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRE	hc	0,2500	26.017	6.504	
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	0,0100	3.890	39	
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				18.441	
		TOTAL OBRA x m	\$	18.441	

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 208 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores

Nota: El valor adoptado se redondea al \$100 más cercano

Valor adoptado redondeado \$ 18.400

8.3 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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. Además, ya que no se tiene especificaciones de las especies encontradas se trabajó con el valor de la rastra en madera común.



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

ESPECIE	ALTURA (m)	DAP (m)	# PLANTAS/Ha	VOLUMEN ARBOLEN PIE (m3)	VOLUMEN TOTAL	VALOR M3	VALOR PLANTA	VALOR M2	VALOR ADOPTADO	VALOR POR (ha)
Bosque natural, secundario y galerías	5	0.12	2460	0,04	95,94	\$ 147.222	\$ 5.742	\$ 1.412	\$ 1.400	\$ 14.000.000

Fuente: Estudio especies vegetales anexos a Informe de avalúos.

Ariza, W., Toro, J.& Lores, A. 2009. Análisis florístico y estructural de los bosques premontanos en el municipio de Amalfí (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.

ANEXO VALORACIÓN PASTOS

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

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

CTM: Costo total de mantenimiento

CTE: Costo total de establecimiento

K: Constante=1.02 Variación incremento anual (2%) multiplica en el APU en la columna "total real" Algunos pastos valorados pertenecen a la familia *Poaceae*, sin embargo, es común utilizar especies de familia *Cyperaceae*

Tabla 1. Especies de pastos analizados



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

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	NOMBRE CIENTIFICO	COSTOS DE ESTABLECIMIENTO			COSTOS DE MANTENIMIENTO			AÑOS	UNIDAD	ha
			INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL			
PASTO BRACIARIA	POACEAE		\$ 1.028	\$ 200	\$ 1.228	\$ 100	\$ 100	\$ 200	2	\$1.428	\$14.280.000

CULTIVO DE CACAO

Para valorar el cultivo de cacao se realiza el cálculo del costo de establecimiento y mantenimiento , dado que no se aporta información del cultivo, se valora según consultas realizadas en diferentes fuentes bibliográficas como son <https://www.fedecacao.com.co/>, <https://www.dane.gov.co/index.php/servicios-al-ciudadano/servicios-informacion/sipsa> y <https://www.agronet.gov.co/Paginas/inicio.aspx> y se consulta con el Ingeniero Agrónomo.



COSTOS DE ESTABLECIMIENTO CULTIVO DE CACAO				
ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	V. UNITARIO	V. TOTAL
COSTOS DIRECTOS				
Mano de obra				
adecuación del lote				
Preparación terreno	Jornal	18	\$ 61.075	\$ 1.099.350
Construcción de canales	Jornal	4	\$ 61.075	\$ 244.300
Siembra de cacao				
Trazado	Jornal	6	\$ 61.075	\$ 366.450
Ahoyado	Jornal	10	\$ 61.075	\$ 610.750
Aplicación correctivos	Jornal	2	\$ 61.075	\$ 122.150
Acarreo siembra cacao	Jornal	4	\$ 61.075	\$ 244.300
Siembra y resiembra	Jornal	10	\$ 61.075	\$ 610.750
Fertilización	Jornal	2	\$ 61.075	\$ 122.150
Control manual de arvenses	Jornal	10	\$ 61.075	\$ 610.750
Control plagas y enfermedades	Jornal	10	\$ 61.075	\$ 610.750
Otras labores				
Manejo del sombrío	Jornal	4	\$ 61.075	\$ 244.300
Podas de formación y cicatrización	Jornal	2	\$ 61.075	\$ 122.150
Sub Total Mano de obra		82		\$ 5.008.150
Insumos				
Plántulas de cacao	Unidad	1.200	\$ 3.500	\$ 4.200.000
Fertilizante orgánico (Compostado)	Kilo	1.200	\$ 1.000	\$ 1.200.000
Urea	Kilo	100	\$ 6.000	\$ 600.000
Fertilizante compuesto (18-6-22-2)	Kilo	150	\$ 5.000	\$ 750.000
Fertilizante compuesto (13-26-6)	kilo	150	\$ 5.500	\$ 825.000
Correctivo 1 (Cal)	Kilo	1000	\$ 800	\$ 800.000
Fungicida 1 ()	Kilo	2	\$ 44.500	\$ 89.000
Insecticidas (Atakill)	Kilo	2	\$ 55.000	\$ 110.000
Herbicidas	Litro	3	\$ 55.000	\$ 165.000
Análisis suelos	Unidad	1	\$ 250.000	\$ 250.000
Subtotal Insumos				\$ 8.989.000
Herramientas				
Tijeras podadoras de mano	Unidad	2	\$ 45.000	\$ 90.000
Tijera podadora aérea	Unidad	1	\$ 120.000	\$ 120.000
Navajas injertos	Unidad	1	\$ 110.000	\$ 110.000
Machetes	Unidad	2	\$ 32.000	\$ 64.000
Orquilla	Unidad	3	\$ 41.000	\$ 123.000
Baldes	Unidad	1	\$ 24.000	\$ 24.000
Azadón	Unidad	1	\$ 38.000	\$ 38.000
Barra	Unidad	1	\$ 108.000	\$ 108.000
Palín	Unidad	2	\$ 30.000	\$ 60.000
Bomba de espalda	Unidad	1	\$ 390.000	\$ 390.000
Sub total herramientas				\$ 1.127.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 15.124.150
COSTOS INDIRECTOS				
Asistencia técnica	Unidad	1	\$ 540.000	\$ 540.000
SUBTOTAL INDIRECTOS				\$ 540.000
TOTAL COSTOS ESTABLECIMIENTO / Ha				\$ 15.664.150

COSTOS DE MANTENIMIENTO PLANTACIÓN DE CACAO				
ACTIVIDADES MANTENIMIENTO	UNIDAD	CANTIDAD	V. UNITARIO	V. TOTAL
MANO DE OBRA				
Limpieza canales	jornal	4	\$ 61.075	\$ 244.300
Resiembra cacao	jornal	4	\$ 61.075	\$ 244.300
Fertilización (2 por año)	jornal	8	\$ 61.075	\$ 488.600
Podas, deshije	jornal	3	\$ 61.075	\$ 183.225
Manejo de arvenses	jornal	6	\$ 61.075	\$ 366.450
Control manual	jornal	4	\$ 61.075	\$ 244.300
Aplicación de herbicidas	jornal	6	\$ 61.075	\$ 366.450
Aplicación de fertilizantes	jornal	6	\$ 61.075	\$ 366.450
Fertilización	jornal	2	\$ 61.075	\$ 122.150
Control plagas y enfermedades	jornal	4	\$ 61.075	\$ 244.300
SUBTOTAL M de O				\$ 2.870.525
INSUMOS				
Fertilizante orgánico (Compostado)	Kilo	1200	\$ 1.000	\$ 1.200.000
Urea	Kilo	100	\$ 6.000	\$ 600.000
Fertilizante compuesto (18-6-22-2)	Kilo	150	\$ 5.000	\$ 750.000
Fertilizante compuesto (13-26-6)	kilo	150	\$ 5.500	\$ 825.000
Correctivo 1 (Cal)	Kilo	1000	\$ 800	\$ 800.000
Fungicida 1 ()	Kilo	2	\$ 44.500	\$ 89.000
Insecticidas	Kilo	2	\$ 55.000	\$ 110.000
Herbicidas	Litro	3	\$ 55.000	\$ 165.000
Análisis suelos	Unidad	1	\$ 250.000	\$ 250.000
SUBTOTAL INSUMOS MTTO				\$ 4.789.000

COSTOS INDIRECTOS				
Asistencia técnica	Unidad	1	\$ 540.000	\$ 540.000
TOTAL COSTOS INDIRECTOS				\$ 540.000

TOTAL COSTO MANTENIMIENTO / Ha				\$ 8.199.525
---------------------------------------	--	--	--	---------------------

Una vez relacionados los costos de establecimiento y mantenimiento de la plantación se realiza un flujo de caja con el fin de estimar los mismos hasta madurez fisiológica:

ESTABLECIMIENTO Y MANTENIMIENTO ha					
AÑO	2023	2024	2025	2026	2027
PERIODO	1	2	3	4	5
INFLACIÓN	9,00%	4,80%	4,10%	3,50%	4,99%
ESTABLECIMIENTO	\$ 15.664.150				
MANTENIMIENTO	\$ 8.199.525	\$ 8.593.102	\$ 8.945.419	\$ 9.258.509	\$ 9.720.491
TOTAL COSTOS	\$ 23.863.675	\$ 8.593.102	\$ 8.945.419	\$ 9.258.509	\$ 9.720.491
VNA			\$ 47.876.160		

Dado que la plantación promedio de cacao tiene por ha 1200 plantas, se divide el valor de \$47.876.160 por dicha densidad para un valor por planta de \$39.897.



Se realiza el mismo ejercicio estimando las utilidades dejadas de percibir

PERDIDA DE UTILIDADES ha					
AÑO	2023	2024	2025	2026	2027
PERIODO	1	2	3	4	5
INFLACIÓN	9,00%	4,80%	4,10%	3,50%	4,99%
PRECIO	\$ 12.400,0	\$ 12.995,0	\$ 13.528,0	\$ 14.001,0	\$ 14.700,0
PRODUCCIÓN (Kg)	1100	1100	1100	1100	1100
VENTAS	\$ 13.640.000	\$ 14.294.500	\$ 14.880.800	\$ 15.401.100	\$ 16.170.000
COSTOS DE MANTENIMIENTO	\$ 8.199.525	\$ 8.593.102	\$ 8.945.419	\$ 9.258.509	\$ 9.720.491
COSTOS DE COSECHA	\$ 2.038.275	\$ 1.038.275	\$ 1.080.844	\$ 1.118.674	\$ 1.174.494
UTILIDADES	\$ 3.402.200	\$ 4.663.123	\$ 4.854.536	\$ 5.023.917	\$ 5.275.016
VNA	\$ 17.300.787				

Dado que la plantación promedio de cacao tiene por ha 1.200 plantas, se divide el valor de \$17.300.787 por dicha densidad para un valor por planta de \$14.417.

Se calcula el valor integral por planta sumando el valor unitario de daño emergente y utilidades

VALOR INTEGRAL PLANTA DE CACAO: \$54.314



9. DETERMINACIÓN DEL CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE

AV-20230467 DIRECCIÓN: SIN DIRECCIÓN VEREDA: SAN JUAN (FICHA CATASTRAL) VEREDA: SAN JUAN (FOLIO MATRICULA) VEREDA: SAN JUAN (EOT) MUNICIPIO DE VEGACHÍ- DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
--

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO (ha)	2,95940
	ÁREA REQUERIDA (ha)	1,2131
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 2.066.586
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V 2023	1,78	

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
\$ 35.258.451

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE

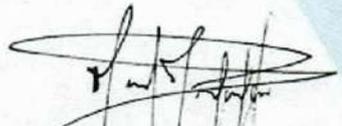
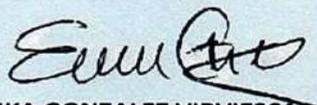
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 2.066.586	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje		No fueron aportados los documentos necesarios para realizar el cálculo de este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para realizar el cálculo de este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para realizar el cálculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para realizar el cálculo de este ítem. Sin embargo, este ítem no aplica; la compra del predio es parcial, por lo tanto, según la resolución 1044 de 2014 artículo Nro. 5, establece que se debe aplicar solo cuando es para compras totales del predio.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para realizar el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para realizar el cálculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 2.066.586	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE

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



Anexo 1: Notariado y registro		APLICA																																																																																																																																																																		
<p>Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00387 del 23 de enero 2023, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 00009 del 06 de enero de 2023, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.</p>																																																																																																																																																																				
<table border="1"> <tr> <th>TIPO DE ADQUISICIÓN</th> <th>COMPRA PARCIAL</th> </tr> <tr> <td>UVT 2023</td> <td>\$ 42.412</td> </tr> <tr> <td>SMMLV 2023</td> <td>\$ 1.160.000</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE AVALÚO</td> <td>\$ 35.258.451</td> </tr> </table>	TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	UVT 2023	\$ 42.412	SMMLV 2023	\$ 1.160.000	VALOR DE AVALÚO	\$ 35.258.451	<table border="1"> <tr> <th>AVALÚO EN UVT</th> <td>831,33</td> </tr> <tr> <th>Avalúo en SMMLV</th> <td>30,40</td> </tr> </table>	AVALÚO EN UVT	831,33	Avalúo en SMMLV	30,40	<table border="1"> <tr> <th>DESTINACIÓN Y USO</th> <td>DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN</td> </tr> </table>		DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN																																																																																																																																																			
TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL																																																																																																																																																																			
UVT 2023	\$ 42.412																																																																																																																																																																			
SMMLV 2023	\$ 1.160.000																																																																																																																																																																			
VALOR DE AVALÚO	\$ 35.258.451																																																																																																																																																																			
AVALÚO EN UVT	831,33																																																																																																																																																																			
Avalúo en SMMLV	30,40																																																																																																																																																																			
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN																																																																																																																																																																			
GASTOS NOTARIALES	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Concepto</th> <th>Tarifa</th> <th>Cantidad</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Derechos notariales</td> </tr> <tr> <td>Acto sin cuantía</td> <td>\$ 74.900</td> <td></td> <td rowspan="3">\$ 105.775</td> </tr> <tr> <td>Cuantía inferior o igual a \$ 214.600</td> <td>\$ 25.500</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cuantía superior a \$ 214.600</td> <td>0,3000%</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Hoja papel de seguridad</td> <td>\$ 4.600</td> <td>15</td> <td>\$ 69.000</td> </tr> <tr> <td>Copia hoja de seguridad</td> <td>\$ 4.600</td> <td>30</td> <td>\$ 138.000</td> </tr> <tr> <td>Huellas y firmas dactilares</td> <td>\$ 2.400</td> <td></td> <td>\$ -</td> </tr> <tr> <td>Identificación de huella digital</td> <td>\$ 4.000</td> <td></td> <td>\$ -</td> </tr> <tr> <td>Documento conformado por más de un folio</td> <td>\$ 400</td> <td></td> <td>\$ -</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Recaudos</td> </tr> <tr> <td>Acto sin cuantía</td> <td>\$ 15.900</td> <td>3</td> <td rowspan="7">\$ 71.600</td> </tr> <tr> <td>0 - \$ 100'</td> <td>\$ 23.900</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>100' - 300'</td> <td>\$ 36.100</td> <td></td> </tr> <tr> <td>300' - 500'</td> <td>\$ 43.500</td> <td></td> </tr> <tr> <td>500' - 1000'</td> <td>\$ 59.400</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1000' - 1500'</td> <td>\$ 70.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>> 1500'</td> <td>\$ 79.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Imppto. de Timbre (Art.77 Ley 2277 Dic 2022)</td> </tr> <tr> <td>0 - 20,000 UVT (COP \$848,240,000)</td> <td>0,0000%</td> <td>1</td> <td>\$ -</td> </tr> <tr> <td>> 20,000 UVT (COP \$848,240,000)</td> <td>1,5000%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>> 50,000 UVT (COP \$2,120,600,000)</td> <td>3,0000%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="10">GASTOS REGISTRALES</td> <td colspan="3">Registro</td> <td rowspan="7">\$ 266.201</td> </tr> <tr> <td>Acto sin cuantía</td> <td>\$ 24.600</td> <td></td> </tr> <tr> <td>< =250,23 UVT</td> <td>\$ 44.100</td> <td></td> </tr> <tr> <td>> 250,23 UVT; < = 3.753,41 UVT</td> <td>0,7550%</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>> 3.753,41 UVT; < = 6.505,91 UVT</td> <td>0,9370%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>> 6.505,91 UVT; < = 9.633,76 UVT</td> <td>1,0440%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>>9.633,76 UVT</td> <td>1,1040%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>FMI</td> <td>\$ 17.000</td> <td>3</td> <td>\$ 51.000</td> </tr> <tr> <td>Sistematización y conservación documental</td> <td>2%</td> <td>1</td> <td>\$ 5.324</td> </tr> <tr> <td colspan="3">NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)</td> <td>\$ 706.900</td> </tr> <tr> <td colspan="4">IMPUESTOS</td> </tr> <tr> <td>IVA DERECHOS NOTARIALES</td> <td>19,00%</td> <td>\$</td> <td>59.427</td> </tr> <tr> <td>RENTAS DEPARTAMENTALES + \$4.900/BOLETA</td> <td>1,16%</td> <td>\$</td> <td>418.798</td> </tr> <tr> <td>RETENCIÓN EN LA FUENTE</td> <td>2,50%</td> <td>\$</td> <td>881.461</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)</td> <td>\$ 2.066.586</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <p>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).</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <p>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:</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"> <p>\$2.066.586</p> <p>DOS MILLONES SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M.L.V</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="3">VALOR TOTAL DEL AVALÚO</td> <td>\$ 35.258.451</td> </tr> <tr> <td colspan="3">DAÑO EMERGENTE</td> <td>\$ 2.066.586</td> </tr> <tr> <td colspan="3">LUCRO CESANTE</td> <td>\$ 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOTAL INDEMNIZACIÓN</td> <td>\$ 37.325.037</td> </tr> </tbody> </table>	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor	Derechos notariales				Acto sin cuantía	\$ 74.900		\$ 105.775	Cuantía inferior o igual a \$ 214.600	\$ 25.500		Cuantía superior a \$ 214.600	0,3000%	1	Hoja papel de seguridad	\$ 4.600	15	\$ 69.000	Copia hoja de seguridad	\$ 4.600	30	\$ 138.000	Huellas y firmas dactilares	\$ 2.400		\$ -	Identificación de huella digital	\$ 4.000		\$ -	Documento conformado por más de un folio	\$ 400		\$ -	Recaudos				Acto sin cuantía	\$ 15.900	3	\$ 71.600	0 - \$ 100'	\$ 23.900	1	100' - 300'	\$ 36.100		300' - 500'	\$ 43.500		500' - 1000'	\$ 59.400		1000' - 1500'	\$ 70.000		> 1500'	\$ 79.000		Imppto. de Timbre (Art.77 Ley 2277 Dic 2022)				0 - 20,000 UVT (COP \$848,240,000)	0,0000%	1	\$ -	> 20,000 UVT (COP \$848,240,000)	1,5000%			> 50,000 UVT (COP \$2,120,600,000)	3,0000%			GASTOS REGISTRALES	Registro			\$ 266.201	Acto sin cuantía	\$ 24.600		< =250,23 UVT	\$ 44.100		> 250,23 UVT; < = 3.753,41 UVT	0,7550%	1	> 3.753,41 UVT; < = 6.505,91 UVT	0,9370%		> 6.505,91 UVT; < = 9.633,76 UVT	1,0440%		>9.633,76 UVT	1,1040%		FMI	\$ 17.000	3	\$ 51.000	Sistematización y conservación documental	2%	1	\$ 5.324	NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			\$ 706.900	IMPUESTOS				IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$	59.427	RENTAS DEPARTAMENTALES + \$4.900/BOLETA	1,16%	\$	418.798	RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$	881.461	TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			\$ 2.066.586	<p>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).</p>				<p>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:</p>				<p>\$2.066.586</p> <p>DOS MILLONES SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M.L.V</p>				VALOR TOTAL DEL AVALÚO			\$ 35.258.451	DAÑO EMERGENTE			\$ 2.066.586	LUCRO CESANTE			\$ 0	TOTAL INDEMNIZACIÓN			\$ 37.325.037
	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor																																																																																																																																																																
	Derechos notariales																																																																																																																																																																			
	Acto sin cuantía	\$ 74.900		\$ 105.775																																																																																																																																																																
	Cuantía inferior o igual a \$ 214.600	\$ 25.500																																																																																																																																																																		
	Cuantía superior a \$ 214.600	0,3000%	1																																																																																																																																																																	
	Hoja papel de seguridad	\$ 4.600	15	\$ 69.000																																																																																																																																																																
	Copia hoja de seguridad	\$ 4.600	30	\$ 138.000																																																																																																																																																																
	Huellas y firmas dactilares	\$ 2.400		\$ -																																																																																																																																																																
	Identificación de huella digital	\$ 4.000		\$ -																																																																																																																																																																
	Documento conformado por más de un folio	\$ 400		\$ -																																																																																																																																																																
	Recaudos																																																																																																																																																																			
	Acto sin cuantía	\$ 15.900	3	\$ 71.600																																																																																																																																																																
	0 - \$ 100'	\$ 23.900	1																																																																																																																																																																	
	100' - 300'	\$ 36.100																																																																																																																																																																		
	300' - 500'	\$ 43.500																																																																																																																																																																		
	500' - 1000'	\$ 59.400																																																																																																																																																																		
	1000' - 1500'	\$ 70.000																																																																																																																																																																		
	> 1500'	\$ 79.000																																																																																																																																																																		
	Imppto. de Timbre (Art.77 Ley 2277 Dic 2022)																																																																																																																																																																			
0 - 20,000 UVT (COP \$848,240,000)	0,0000%	1	\$ -																																																																																																																																																																	
> 20,000 UVT (COP \$848,240,000)	1,5000%																																																																																																																																																																			
> 50,000 UVT (COP \$2,120,600,000)	3,0000%																																																																																																																																																																			
GASTOS REGISTRALES	Registro			\$ 266.201																																																																																																																																																																
	Acto sin cuantía	\$ 24.600																																																																																																																																																																		
	< =250,23 UVT	\$ 44.100																																																																																																																																																																		
	> 250,23 UVT; < = 3.753,41 UVT	0,7550%	1																																																																																																																																																																	
	> 3.753,41 UVT; < = 6.505,91 UVT	0,9370%																																																																																																																																																																		
	> 6.505,91 UVT; < = 9.633,76 UVT	1,0440%																																																																																																																																																																		
	>9.633,76 UVT	1,1040%																																																																																																																																																																		
	FMI	\$ 17.000	3	\$ 51.000																																																																																																																																																																
	Sistematización y conservación documental	2%	1	\$ 5.324																																																																																																																																																																
	NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			\$ 706.900																																																																																																																																																																
IMPUESTOS																																																																																																																																																																				
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$	59.427																																																																																																																																																																	
RENTAS DEPARTAMENTALES + \$4.900/BOLETA	1,16%	\$	418.798																																																																																																																																																																	
RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$	881.461																																																																																																																																																																	
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			\$ 2.066.586																																																																																																																																																																	
<p>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).</p>																																																																																																																																																																				
<p>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:</p>																																																																																																																																																																				
<p>\$2.066.586</p> <p>DOS MILLONES SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M.L.V</p>																																																																																																																																																																				
VALOR TOTAL DEL AVALÚO			\$ 35.258.451																																																																																																																																																																	
DAÑO EMERGENTE			\$ 2.066.586																																																																																																																																																																	
LUCRO CESANTE			\$ 0																																																																																																																																																																	
TOTAL INDEMNIZACIÓN			\$ 37.325.037																																																																																																																																																																	

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS VALORAR S.A. CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2	
Tema: Revisión de valores propuestos para el predio CM2-UF1-CNCSN-019 Fecha de aprobación de avalúo: 06-12-2023 Lugar: Oficinas de Valorar S.A.	
1. ASISTENTES*	
Daniel Amézquita Aldana – Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734 Erika González Virviescas – Avaluador Comisionado RAA AVAL-1032434945 Juan Manuel Velázquez – Representante Legal Suplente Valorar S.A.	
2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> • Presentación metodologías y cálculos para el predio CM2-UF1-CNCSN-019 • Presentación de valores propuestos por parte de Erika González Virviescas • Análisis y pronunciaci3n del comité técnico de avalúos de Valorar S.A. 	
3. VALORES APROBADOS	
Para el predio con las siguientes características: LOTE, clasificaci3n del suelo RURAL, uso actual AGROPECUARIO, sector SAN JUAN del municipio de VEGACHÍ, departamento de ANTIOQUIA, se aprueba con un valor total de avalúo comercial por \$35.258.451 pesos mlv, más un valor de indemnizaci3n por Daño Emergente por \$ 2.066.586 pesos mlv, más una indemnizaci3n por lucro cesante de \$ 0 pesos mlv.	
Fecha de aprobaci3n de avalúo: 06 de diciembre de 2023	
 DANIEL AMÉZQUITA ALDANA Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734	 ERIKA GONZALEZ VIRVIESCAS Avaluador Comisionado RAA AVAL-1032434945
 JUAN MANUEL VELÁSQUEZ Representante Legal Suplente Valorar S.A.	

