



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20256100013481
14-07-2025

SEÑORES:

LUCRECIA DEL CONSUELO OSORIO DE TRUJILLO (Falsa Tradición)
RAFAEL OSORIO VAHOS
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE RAFAEL OSORIO VAHOS
PROPIETARIOS
PREDIO "LA LINDA" (SEGÚN FMI Y CATASTRO)
VEREDA "REMEDIOS" (SEGÚN FMI) / "EL RETIRO" (SEGÚN CATASTRO)
REMEDIOS - 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 Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20256100012001 del 18 de junio de 2025. Predio No. CM2-UF1-CN SCN-031.

En razón a que en el oficio de citación con Radicado de Salida No. 20256100012011 de fecha 18 de junio de 2025 enviado por Autopista Río Magdalena S.A.S. el 08 de julio del 2025, mediante a través de los Servicios Postales Nacionales S.A. 4/72 con número de Guía de Transporte No. RA530698363C0, se instó al destinatario a comparecer para notificarse personalmente del contenido del documento denominado del Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20256100012001 del 18 de junio de 2025, y ante la imposibilidad de surtir dicha notificación personal, conforme a lo previsto en el inciso primero del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a efectuar la notificación por aviso en los siguientes términos:

AVISO:

La sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., como delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, expidió el oficio No. 20256100012001 del 18 de junio de 2025, por el cual se presenta un Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra, y se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse de un predio denominado "LA LINDA" (SEGÚN FMI Y CATASTRO), Ubicado en la vereda "REMEDIOS" (SEGÚN FMI) / "EL RETIRO" (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. 6042002000000400017000000000 y matrícula inmobiliaria número 027-5396 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, cuyo código según inventario predial del proyecto es CM2-UF1-CN SCN-031, el cual se cita a continuación:

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 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Área de Servicios PR42+000 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

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

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

De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, delegó en la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las intervenciones, labor que esta realiza en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – 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.**, formuló a los señores **RAFAEL OSORIO VAHOS**, identificado en vida con la cédula de ciudadanía Nro. 567.016, titular del derecho real de dominio completo, y **LUCRECIA DEL CONSUELO OSORIO DE TRUJILLO**, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 32.344.341, titular de derecho real de dominio incompleto (Falsa Tradición), **Oferta Formal de Compra Nro. 20176000020001 del 25 de octubre de 2017**.

Ante la imposibilidad de notificación personal de la Oferta Formal de Compra precitada, el 12 de diciembre de 2017, la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, emitió oficio Nro. 20176000023531, para la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra Nro. 20176000020001 del 25 de octubre de 2017, sobre el predio con ficha predial Nro. CM2-UF1-CN SCN-031, enviado por correo 4-72 según guía Nro. RN874909930CO, y fijada en las siguientes entidades: en la Cartelera de la Alcaldía Municipal de Puerto Berrío – Antioquia, fijado el día 14 de diciembre de 2017 a las 7:00 a.m. y desfijado el 20 de diciembre de 2017 a las 6:00 p.m.; en la Cartelera de la oficina de atención al Usuario de la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S., con fijación calendada el 14 de diciembre de 2017 a las 7:00 a.m. y desfijado el 20 de diciembre de 2017 a las 6:00 p.m.; y en la Cartelera de la Alcaldía Municipal de Remedios – Antioquia, con fijación fechada el 19 de diciembre y desfijado el 23 de diciembre de 2017. Dicha Oferta Formal de Compra fue debidamente inscrita en la anotación Nro. 017 de fecha 13 de febrero de 2018.

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

Se evidenció la necesidad de proceder a efectuar una actualización de los diseños correspondientes a la Unidad Funcional 1, los cuales fueron no objetados por la interventoría, dando lugar a un ajuste

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 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Área de Servicios PR42+000 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

del requerimiento en la línea de compra del predio **CM2-UF1-CN SCN-031** según se detalla en la ficha predial, elaborada el 15 de diciembre de 2016, modificada el 12 de enero de 2018, lo cual se detalla en el informe de justificación de cambio de insumos de mayo de 2018 elaborado por Condespro Ltda., y consecuentemente a los insumos prediales que fueron sometidos a la aprobación de la Interventoría, razón por la cual se procedió a elevar el respectivo **Alcance a la Oferta Formal de Compra**, mediante oficio **Nro. 20186100020901 del 19 de septiembre de 2018**.

Ante la imposibilidad de notificación personal del Alcance a la Oferta Formal de Compra precitado, el 18 de octubre de 2018, la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S., emitió oficio Nro. **20186100023971** de fecha 17 de octubre de 2018, para la notificación por aviso el oficio Nro. **20186100020901** de fecha 19 de septiembre de 2018, por el cual presenta Alcance a la Oferta Formal de Compra Nro. **20176000020001** del 25 de octubre de 2017, sobre el predio con ficha predial Nro. **CM2-UF1-CN SCN-031**, enviado por correo 4-72 según guía Nro. **RB759148915CO** de 24 de octubre de 2018, y fijada en las siguientes entidades: en la Cartelera de la Alcaldía Municipal de Puerto Berrío – Antioquia, fijado el día 24 de octubre de 2018 a las 7:00 a.m. y desfijado el 30 de octubre de 2018 a las 6:00 p.m.; en la Cartelera de la oficina de atención al Usuario de la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S., con fijación calendada el 24 de octubre de 2018 a las 7:00 a.m. y desfijado el 30 de octubre de 2018 a las 6:00 p.m.; y en la Cartelera de la Alcaldía Municipal de Vegachí – Antioquia, con fijación fechada el 25 de octubre de 2018 a las 7:00 a.m. y desfijado el 30 de noviembre de 2018 a las 6:00 p.m. Dicho Alcance a la Oferta Formal de Compra fue debidamente inscrito en la anotación Nro. 018 de fecha 18 de enero de 2019.

No obstante, después de la notificación del Alcance a la Oferta Formal de Compra y su correspondiente inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, se presentó la siguiente situación:

Como resultado de la realización de estudios de estabilidad y estabilización para el predio objeto de adquisición por parte del Proyecto, se evidenció la necesidad de proceder a ajustar el diseño geotécnico y constructivo del Proyecto, y a modificar los insumos prediales correspondientes, lo cual se encuentra respaldado en el Informe Técnico de Cambio de Insumos, elaborado por la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, de fecha 17 de enero de 2025. En consecuencia, tras el ajuste y aprobación de los insumos prediales por parte de la Interventoría del Proyecto, se identificó la necesidad de emitir un Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra previamente mencionado, 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 conforme a la identificación del área de intervención del Proyecto vial, según ficha predial Nro. **CM2-UF1-CN SCN-031** del 17 de enero de 2025, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **TRES HECTÁREAS OCHO MIL DOSCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS (3 Has 8214 m2)** debidamente delimitada y alinderada dentro las abscisas: Abscisa Inicial 50+647,75 Km a Abscisa Final 51+347,94 Km, a segregarse del predio denominado "LA LINDA" (Según FMI y Catastro), ubicado en la Vereda "REMEDIOS" (Según FMI) / "EL RETIRO" (Según Catastro), Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral Nro. 6042002000000400017000000000 y matrícula inmobiliaria número 027-5396 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia – Antioquia.

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Área de Servicios PR42+000 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

Con la información recolectada en campo se evidenció la propiedad sobre las siguientes especies vegetales, así:

• **ESPECIES VEGETALES (TITULAR LUZ ENITH OSORIO URREGO - MEJORATARIA):**

Diez (10) unidades de Espadero, Seis (6) unidades de Chingale, Cinco (5) unidades de Yarumo, cero hectáreas seis mil trescientos cuatro metros de zona de bosque.

PRECIO DE ADQUISICIÓN: El valor del presente Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra es la suma de **TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$38.391.780).**

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 IGAC, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se anexa el Avalúo Comercial Corporativo elaborado por Avalúos y Tasaciones de Colombia - Valorar S.A, según Certificado de Avalúo Comercial Corporativo del predio CM2-UF1-CN SCN-031 denominado "LA LINDA" (Según FMI y Catastro), ubicado en la Vereda "REMEDIOS" (Según FMI) / "EL RETIRO" (Según Catastro), Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, de fecha 02 de abril de 2025.

CUADRO DE VALOR				
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	3,5618	ha	\$ 8.186.000	\$ 29.156.895
ÁREA REQUERIDA EN RONDA DE RÍO	0,2596	ha	\$ 8.186.000	\$ 2.125.086
VALOR DEL TERRENO				\$ 31.281.980
MEJORATARIA: LUZ ENITH OSORIO URREGO				
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ESPADERO	10	und	\$ 25.500	\$ 255.000
CHINGALE	6	und	\$ 40.800	\$ 244.800
YARUMO	5	und	\$ 61.200	\$ 306.000
ZONA DE BOSQUE	0,6304	ha	\$ 10.000.000	\$ 6.304.000
VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES				\$ 7.109.800
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 38.391.780
VALOR EN LETRAS		TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS M.L.V		

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 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Área de Servicios PR42+000 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

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 Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago correspondiente.

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

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

Asimismo, el valor comercial de la franja objeto del presente Segundo 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 correspondiente 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 presente Segundo 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 el presente Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra.

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Área de Servicios PR42+000 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

Según el estudio de títulos elaborado por la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, de fecha 23 de enero de 2025, se concluyó que los actuales propietarios del inmueble son los señores: El actual titular del derecho de dominio es el señor **RAFAEL OSORIO VAHOS**, quien adquirió el derecho de dominio por compra realizada al señor **LUIS MARÍN GARCÍA**, acto jurídico protocolizado mediante **Escritura Pública 248 del 07 de noviembre de 1947** de la Notaría Única de Segovia, acto jurídico inscrito en la anotación 1 del certificado de matrícula inmobiliaria No. **027-5396** de la oficina de Instrumentos Públicos de Segovia - Antioquia.

FALSA TRADICIÓN:

LUCRECIA DEL CONSUELO OSORIO DE TRUJILLO, adquirió derechos y acciones por compra realizada a **IVÁN GUILLERMO RAMÍREZ GÓMEZ**, mediante **Escritura Pública No. 251 del 18 de diciembre de 1985** de la Notaría Única de Segovia, acto jurídico inscrito en la anotación No. 3 del certificado de matrícula inmobiliaria No. **027-5396** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Segovia - Antioquia.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Capítulo VII "Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial" y Ley 9ª de 1989 Capítulo III "De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación", la Ley de Infraestructura 1682 de 2013, y el Decreto 737 del 1 de abril de 2014.

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 de la Ley 1437 de 2011.

Acompañó para su conocimiento copia de la ficha y plano Predial y del avalúo comercial de las franjas 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 84+470 de RN 6206. CCO. Peaje Puerto Berrio (Antioquia), e-mail notificaciones.arm@autopistamagdalenacom.co o la sede de Bogotá ubicada en la Carrera 17 No. 93-09 Of. 703 - 704, donde serán atendidos 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. 20256100012011 del 18 de junio de 2025, se le informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de entrega de este aviso en el lugar de destino.

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 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrio (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Área de Servicios PR42+000 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

Acompaño para su conocimiento, copia del Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20256100012001 del 18 de junio de 2025 y sus anexos.

Atentamente,
ALEJANDRO
NIÑO
ARBELAEZ

Firmado digitalmente por
ALEJANDRO NIÑO
ARBELAEZ
Fecha: 2025.07.15 18:48:57
-05'00'

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

CC: Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 20256100012001 del 18 de junio de 2025.
Fotocopia de la ficha y plano predial
Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo
Normas relativas a la enajenación voluntaria.

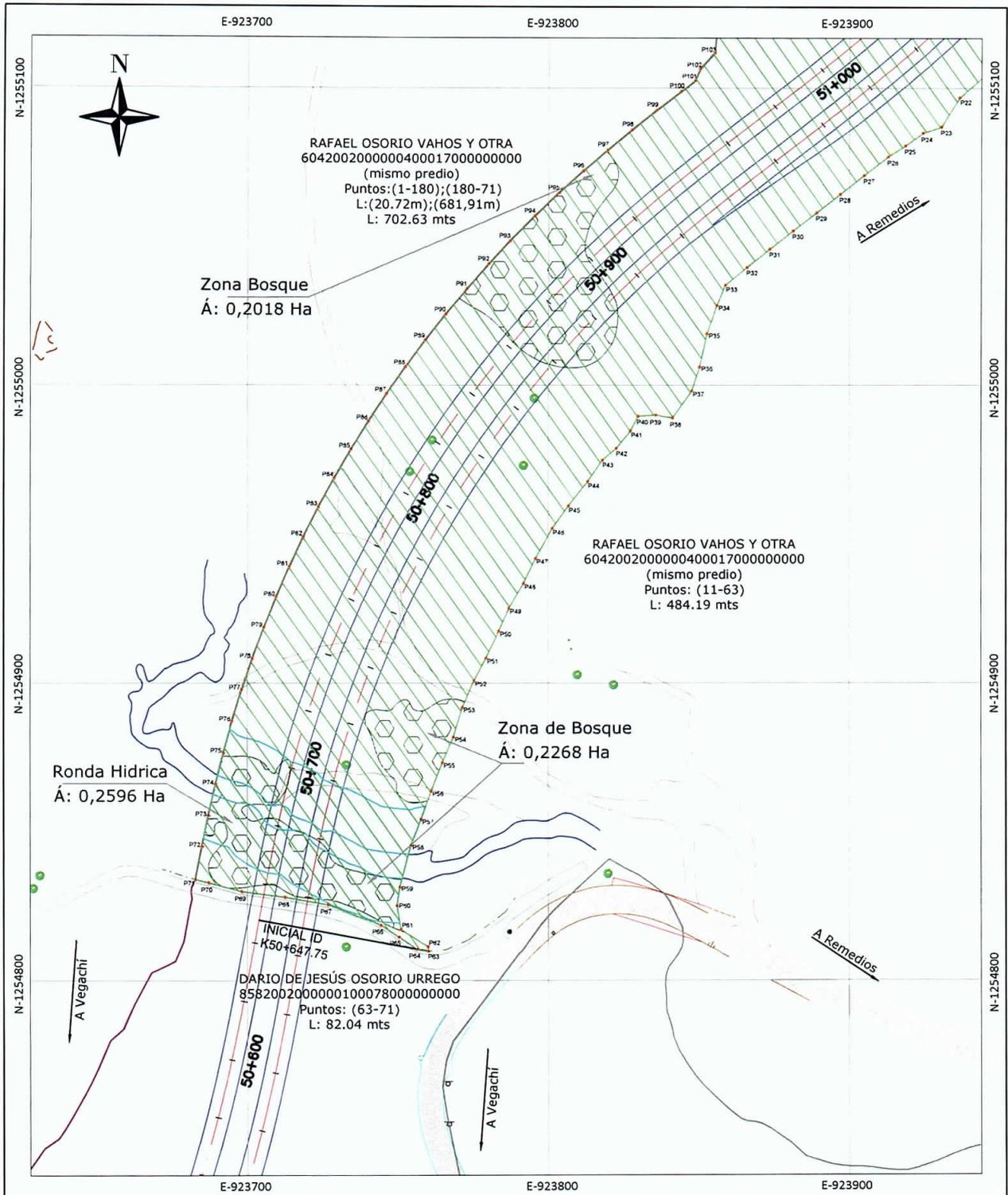
Proyectó: Lizeth Carolina Valencia 
Revisó: Adriana Rivera 
Revisó: Manuel Montero 
Revisó: Ricardo Muñetónes 
Revisó: Luis Fernando Salazar 

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 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Área de Servicios PR42+000 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)



PROYECTO: CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2		REVISIÓN: 0
 Agencia Nacional de Infraestructura		 
DPTO/MUNICIPIO: ANTIOQUIA/REMEDIOS		NO PREDIO: CM2-UF1-CNSCN-031
No CATAST: 056042002000000400017000000000	PROPIETARIO: RAFAEL OSORIO VAHOS Y OTRA	
MAT: 027-5396		
CUADRO DE AREAS:(Has)		
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:
3,8214 Ha	70,0000 Ha	0,0000Ha
		ÁREA REMANENTE:
		0,0000Ha
		ÁREA SOBRANTE:
		66,1786 Ha

CONVENCIONES

	LÍNEA DE COMPRA	
	ÁREA REQUERIDA	
	ÁREA CONSTRUIDA	
	CONSTRUCCION ANEXA	
	ZONA BOSCOSA	
	PUNTOS COORDENADAS	

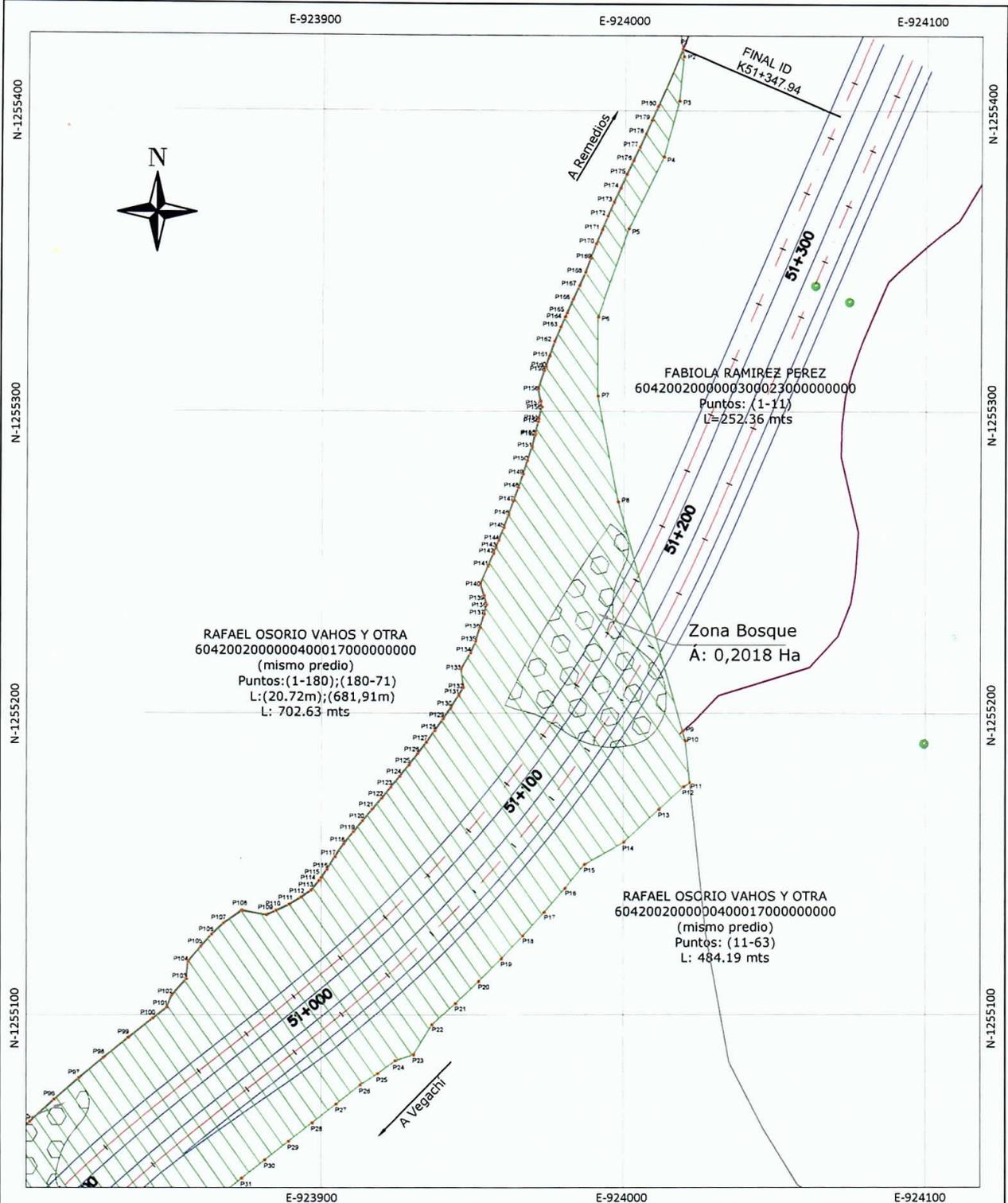
UF: 1 FECHA DE ELAB: 17/01/2025 PLANO 1 de 2

ESC: 1:2000



DISEÑO Y CALCULÓ: Arq Yesmy Batista Palomino TP A4242016-55234441 Vo. 0





PROYECTO: CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2		REVISIÓN: 0	
Agencia Nacional de Infraestructura		Autopista Río Magdalena ALEATICA	
DPTO/MUNICIPIO: ANTIOQUIA/REMEDIOS		NO PREDIO: CM2-UF1-CNSCN-031	
No CATAST: 056042002000000400017000000000		PROPIETARIO: RAFAEL OSORIO VAHOS Y OTRA	
MAT: 027-5396			
CUADRO DE AREAS:(Has)			
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:
3,8214 Ha	70,0000 Ha	0,0000Ha	0,0000Ha
			ÁREA SOBRANTE: 66,1786 Ha

CONVENCIONES		
CALZADA VÍA PROYECTADA	— LINEA DE COMPRA	
EJE DE VÍA PROYECTADA	- - - - - ÁREA REQUERIDA	
CALZADA VÍA EXISTENTE	— ÁREA CONSTRUIDA	
LIMITE PREDIAL	—	
ZONAS HIDRICAS	CONSTRUCCION ANEXA	
CERCA	- x - ZONA BOSCOSEA	
ÁRBOL	● PUNTOS COORDENADAS	

UF: 1	FECHA DE ELAB: 17/01/2025	PLANO 2 de 2
ESC: 1:2000		
DISEÑO Y CALCULÓ: Arq Yesmy Batista Palomino TP A4242016-55234441		Vo. 0



 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	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESION AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	008 DE 2014	SECTOR O TRAMO	REMEDIOS - VEGACHI
PREDIO No.	CM2-UF1-CNSCN-031	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izquierda 700,19
ABSC. INICIAL	50+647,75 Km		
ABSC. FINAL	51+347,94 Km		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	RAFAEL OSORIO VAHOS Y OTRA	CEDULA DIRECCION / EMAIL	58.517	MATRICULA INMOBILIARIA	027-5396
		DIRECCION DEL PREDIO	LA LINDA	CEDULA CATASTRAL	60420020000040001700000000

VEREDA/BARRIO:	EL RETIRO(CATASTRO)/REMEDIOS(FMI)	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS		LONGITUD		COLINDANTES	
MUNICIPIO:	REMEDIOS	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	NORTE		252,36		FABIOLA RAMIREZ PEREZ (1-11)	
DPTO:	ANTIOQUIA	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	SUR		82,04		DARIO DE JESUS OSORIO (63-71)	
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA - SEGUNDA CALZADA NUEVA			ORIENTE		484,19		RAFAEL OSORIO VAHOS (mismo predio) (11-63)	
				OCIDENTE		702,63		RAFAEL OSORIO VAHOS (mismo predio) (1-180);(180-71)	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES				CANTIDAD	UNID
MEJORATARIA:LUZ ENITH OSORIO URREGO C.C. No. 42.941.768									
DESCRIPCION	CANTIDAD	ALT	UNI						
ESPADERO	10	15	UN						
CHINGALE	6	17	UN						
YARUMO	5	10	UN						
ZONA DE BOSQUE	0,6304		HA						
				TOTAL AREA CONSTRUIDA				0	m ²

ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS				CANTIDAD	UNID

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 ser vidúmbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	SI

FECHA DE ELABORACIÓN:	17-ene.-25
Elaboró:	MPM ABOGADOS Yesmy Balista Palomino TP A4242016-55234441
Revisó y Aprobó:	ING. DAVID J. SUAREZ M TP. 22202124455 CDR

ÁREA TOTAL PREDIO	70,0000	ha
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	3,8214	ha
ÁREA REMANENTE	0,0000	ha
TOTAL ÁREA REQUERIDA	3,8214	ha
ÁREA SOBRANTE	66,1786	ha

OBSERVACIONES:

SEGÚN DECRETO 2811 DE 1974, 0,2596 Ha DE LA ZONA DE AFECTACION DEL PREDIO CORRESPONDEN A RONDA HIDRICA, LA CUAL INCLUYE EL ÁREA EN CAUCE. SE AJUSTA LA FICHA APROBADA MEDIANTE ACTA DE FECHA 31 DE MARZO DE 2017 POR OPTIMIZACION DE DISEÑO. SE INCLUYE A LA SEÑORA LUZ ENITH OSORIO URREGO C.C. 42.941.768 COMO MEJORATARIA LA CUAL SE DECLARA DUEÑA DE LAS ESPECIES. * SE AJUSTA LA FICHA PREDIAL APROBADA MEDIANTE COMUNICADO UTC46- AD-1705 DEL 23/05/2018, POR LA INCLUSIÓN DE UNA MEJORATARIA. SE MANTIENE FECHA DE REGISTRO FOTOGRAFICO SOLO SE ACTUALIZA FECHA DE FORMATO

FICHA 2/2



COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

PROYECTO: AUTOPISTA RIO MAGDALENA 2

ÁREA: GESTIÓN PREDIAL

CM2-UF1-CNSCN-031

COORDENADAS MAGNA-SIRGAS				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	2,61	924018,83	1255420,35
P2	P2 - P3	14,73	924019,19	1255417,76
P3	P3 - P4	19,46	924017,81	1255403,10
P4	P4 - P5	26,45	924012,76	1255384,30
P5	P5 - P6	31,03	924001,29	1255360,46
P6	P6 - P7	26,13	923991,20	1255331,12
P7	P7 - P8	35,51	923991,20	1255304,99
P8	P8 - P9	79,12	923998,08	1255270,15
P9	P9 - P10	3,28	924019,55	1255194,00
P10	P10 - P11	14,03	924020,44	1255190,84
P11	P11 - P12	2,37	924021,93	1255176,89
P12	P12 - P13	11,19	924019,91	1255175,64
P13	P13 - P14	15,90	924011,68	1255168,06
P14	P14 - P15	14,95	924000,06	1255157,21
P15	P15 - P16	10,20	923987,06	1255149,83
P16	P16 - P17	10,53	923980,59	1255141,95
P17	P17 - P18	10,53	923973,71	1255133,97
P18	P18 - P19	10,53	923966,65	1255126,16
P19	P19 - P20	10,53	923959,40	1255118,52
P20	P20 - P21	10,53	923951,97	1255111,06
P21	P21 - P22	10,51	923944,36	1255103,78
P22	P22 - P23	11,71	923936,60	1255096,70
P23	P23 - P24	6,40	923930,50	1255086,71
P24	P24 - P25	7,25	923924,42	1255084,71
P25	P25 - P26	6,85	923918,58	1255080,40
P26	P26 - P27	10,19	923912,83	1255076,68
P27	P27 - P28	10,10	923904,87	1255070,32
P28	P28 - P29	10,02	923896,93	1255064,07
P29	P29 - P30	9,92	923889,04	1255057,89
P30	P30 - P31	9,82	923881,24	1255051,76
P31	P31 - P32	9,72	923873,55	1255045,65
P32	P32 - P33	9,34	923866,01	1255039,53
P33	P33 - P34	7,33	923858,84	1255033,53
P34	P34 - P35	10,09	923856,05	1255026,75
P35	P35 - P36	11,42	923852,69	1255017,23
P36	P36 - P37	8,45	923850,23	1255006,08
P37	P37 - P38	11,07	923847,60	1254998,05
P38	P38 - P39	5,67	923841,27	1254988,97
P39	P39 - P40	5,82	923835,68	1254989,92
P40	P40 - P41	5,66	923829,87	1254989,57
P41	P41 - P42	7,52	923827,25	1254984,55
P42	P42 - P43	6,07	923822,54	1254978,69
P43	P43 - P44	8,73	923817,92	1254974,76
P44	P44 - P45	10,36	923813,00	1254967,54



COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

P45	P45 - P46	9,23	923806,61	1254959,38
P46	P46 - P47	11,47	923801,27	1254951,85
P47	P47 - P48	9,30	923795,72	1254941,81
P48	P48 - P49	9,56	923791,74	1254933,41
P49	P49 - P50	8,43	923786,92	1254925,15
P50	P50 - P51	10,00	923783,57	1254917,41
P51	P51 - P52	8,61	923779,27	1254908,38
P52	P52 - P53	9,79	923775,29	1254900,75
P53	P53 - P54	10,42	923771,42	1254891,75
P54	P54 - P55	9,33	923768,48	1254881,76
P55	P55 - P56	10,34	923764,82	1254873,18
P56	P56 - P57	9,99	923761,05	1254863,55
P57	P57 - P58	9,23	923757,70	1254854,14
P58	P58 - P59	14,71	923754,38	1254845,53
P59	P59 - P60	6,23	923750,66	1254831,29
P60	P60 - P61	8,03	923749,76	1254825,13
P61	P61 - P62	10,64	923751,05	1254817,20
P62	P62 - P63	1,57	923759,99	1254811,43
P63	P63 - P64	3,76	923760,11	1254809,87
P64	P64 - P65	7,24	923756,42	1254810,55
P65	P65 - P66	7,25	923750,45	1254814,66
P66	P66 - P67	18,94	923744,37	1254818,62
P67	P67 - P68	14,48	923726,73	1254825,51
P68	P68 - P69	14,52	923712,47	1254828,03
P69	P69 - P70	11,38	923698,09	1254829,95
P70	P70 - P71	4,47	923687,10	1254832,91
P71	P71 - P72	11,40	923682,76	1254833,98
P72	P72 - P73	10,57	923684,90	1254845,18
P73	P73 - P74	10,74	923687,02	1254855,53
P74	P74 - P75	10,91	923689,37	1254866,02
P75	P75 - P76	11,03	923691,98	1254876,61
P76	P76 - P77	11,07	923694,89	1254887,25
P77	P77 - P78	11,07	923698,12	1254897,84
P78	P78 - P79	11,07	923701,65	1254908,33
P79	P79 - P80	11,07	923705,46	1254918,72
P80	P80 - P81	11,07	923709,57	1254929,00
P81	P81 - P82	11,07	923713,97	1254939,16
P82	P82 - P83	11,07	923718,65	1254949,19
P83	P83 - P84	11,07	923723,62	1254959,08
P84	P84 - P85	11,07	923728,85	1254968,83
P85	P85 - P86	11,07	923734,37	1254978,43
P86	P86 - P87	11,07	923740,15	1254987,87
P87	P87 - P88	11,07	923746,19	1254997,14
P88	P88 - P89	11,07	923752,49	1255006,24
P89	P89 - P90	11,07	923759,05	1255015,16



COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

P90	P90 - P91	11,07	923765,85	1255023,89
P91	P91 - P92	11,06	923772,90	1255032,43
P92	P92 - P93	10,40	923780,18	1255040,75
P93	P93 - P94	11,75	923787,24	1255048,39
P94	P94 - P95	11,06	923795,45	1255056,79
P95	P95 - P96	10,98	923803,40	1255064,48
P96	P96 - P97	10,82	923811,51	1255071,88
P97	P97 - P98	10,65	923819,67	1255078,99
P98	P98 - P99	10,48	923827,84	1255085,83
P99	P99 - P100	10,31	923835,98	1255092,43
P100	P100 - P101	5,83	923844,05	1255098,85
P101	P101 - P102	4,33	923848,63	1255102,44
P102	P102 - P103	7,37	923850,32	1255106,43
P103	P103 - P104	5,73	923855,25	1255111,91
P104	P104 - P105	6,71	923855,72	1255117,62
P105	P105 - P106	5,25	923860,03	1255122,76
P106	P106 - P107	5,44	923863,57	1255126,64
P107	P107 - P108	7,33	923867,52	1255130,37
P108	P108 - P109	8,35	923873,51	1255134,60
P109	P109 - P110	3,55	923881,74	1255133,16
P110	P110 - P111	4,80	923884,98	1255134,60
P111	P111 - P112	4,56	923889,32	1255136,65
P112	P112 - P113	4,08	923893,23	1255138,98
P113	P113 - P114	4,13	923896,56	1255141,34
P114	P114 - P115	1,14	923899,21	1255144,51
P115	P115 - P116	3,35	923899,89	1255145,42
P116	P116 - P117	4,93	923901,80	1255148,18
P117	P117 - P118	5,20	923904,42	1255152,35
P118	P118 - P119	5,08	923907,32	1255156,66
P119	P119 - P120	4,86	923910,51	1255160,62
P120	P120 - P121	4,89	923913,59	1255164,37
P121	P121 - P122	4,80	923916,71	1255168,14
P122	P122 - P123	4,75	923919,85	1255171,76
P123	P123 - P124	4,80	923922,85	1255175,44
P124	P124 - P125	4,75	923925,90	1255179,14
P125	P125 - P126	4,74	923928,88	1255182,84
P126	P126 - P127	4,73	923931,80	1255186,58
P127	P127 - P128	4,71	923934,66	1255190,35
P128	P128 - P129	4,73	923937,44	1255194,15
P129	P129 - P130	4,68	923940,15	1255198,02
P130	P130 - P131	4,71	923942,78	1255201,89
P131	P131 - P132	3,04	923945,28	1255205,88
P132	P132 - P133	6,20	923946,88	1255208,47
P133	P133 - P134	6,18	923946,12	1255214,62
P134	P134 - P135	4,20	923949,20	1255219,99



COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

P135	P135 - P136	4,61	923950,93	1255223,81
P136	P136 - P137	4,77	923952,22	1255228,24
P137	P137 - P138	3,35	923953,67	1255232,79
P138	P138 - P139	3,13	923954,51	1255236,04
P139	P139 - P140	3,99	923953,61	1255239,03
P140	P140 - P141	6,45	923952,46	1255242,85
P141	P141 - P142	4,62	923954,90	1255248,82
P142	P142 - P143	2,15	923956,68	1255253,08
P143	P143 - P144	2,52	923957,47	1255255,08
P144	P144 - P145	4,58	923958,43	1255257,41
P145	P145 - P146	4,56	923960,16	1255261,65
P146	P146 - P147	4,72	923961,75	1255265,92
P147	P147 - P148	4,75	923963,30	1255270,38
P148	P148 - P149	4,68	923964,94	1255274,84
P149	P149 - P150	4,77	923966,49	1255279,26
P150	P150 - P151	4,70	923967,95	1255283,79
P151	P151 - P152	4,06	923969,43	1255288,26
P152	P152 - P153	0,42	923970,47	1255292,18
P153	P153 - P154	4,04	923970,54	1255292,60
P154	P154 - P155	0,98	923971,45	1255296,54
P155	P155 - P156	4,00	923971,65	1255297,50
P156	P156 - P157	1,92	923972,57	1255301,40
P157	P157 - P158	4,23	923972,22	1255303,29
P158	P158 - P159	6,29	923971,47	1255307,46
P159	P159 - P160	1,35	923973,45	1255313,43
P160	P160 - P161	3,72	923973,89	1255314,70
P161	P161 - P162	5,17	923975,10	1255318,22
P162	P162 - P163	5,18	923976,84	1255323,09
P163	P163 - P164	3,66	923978,84	1255327,86
P164	P164 - P165	1,38	923980,31	1255331,21
P165	P165 - P166	5,04	923980,87	1255332,48
P166	P166 - P167	5,01	923982,90	1255337,09
P167	P167 - P168	4,82	923984,99	1255341,65
P168	P168 - P169	4,88	923986,94	1255346,06
P169	P169 - P170	5,10	923988,65	1255350,63
P170	P170 - P171	5,07	923990,47	1255355,39
P171	P171 - P172	5,04	923992,43	1255360,07
P172	P172 - P173	5,07	923994,37	1255364,72
P173	P173 - P174	5,04	923996,40	1255369,37
P174	P174 - P175	5,03	923998,47	1255373,96
P175	P175 - P176	5,03	924000,55	1255378,54
P176	P176 - P177	4,98	924002,67	1255383,10
P177	P177 - P178	4,90	924004,79	1255387,61

Autopista
Río Magdalena
ALEATICA

ANI
Agencia Nacional de
Infraestructura

COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

P178	P178 - P179	4,97	924006,82	1255392,07
P179	P179 - P180	5,04	924008,75	1255396,65
P180	P180 - P1	20,72	924010,77	1255401,27
AREA REQUERIDA= 3.8214 Ha				



CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL		
AVALÚO RURAL COMERCIAL DIRECCIÓN: LA LINDA VEREDA: EL RETIRO (FICHA PREDIAL) VEREDA: EL RETIRO (CERTIFICADO CATASTRAL) VEREDA: EL RETIRO (P.B.O.T) VEREDA: REMEDIOS (F.M.I) ABSCISAS: km 50+647,75 a Km 51+347,94 MUNICIPIO DE REMEDIOS – DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIO: RAFAEL OSORIO VAHOS Y OTRA		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	LOTE: CM2-UF1-CNSCN-031	
	LOTE	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	3,8214 ha
	CONSTRUIDA	0 m ²
	TOTAL AVALÚO	\$ 38.391.780



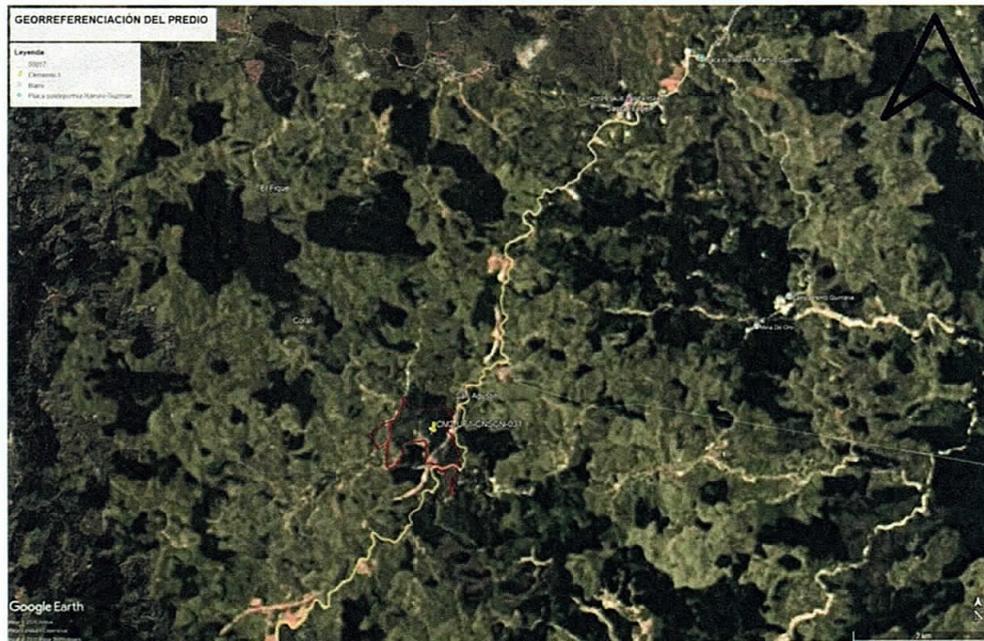
1. INFORMACIÓN BÁSICA

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 AVALÚO	Comercial					
PREDIO No.	CM2-UF1-CN SCN-031					
DEPARTAMENTO	Antioquia					
MUNICIPIO	Remedios					
VEREDA/BARRIO	EL RETIRO (FICHA PREDIAL) EL RETIRO (CERTIFICADO CATASTRAL) EL RETIRO (P.B.O.T) REMEDIOS (F.M.I)					
ABSCISAS	km 50+647,75 a Km 51+347,94					
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LA LINDA					
TIPO DE PREDIO	Rural	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Urbano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
USO ACTUAL	Residencial	<input type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Industrial	Mixto
	Agropecuario	<input checked="" type="checkbox"/>	Recreacional	<input type="checkbox"/>	Protección	Expansión
USO POR NORMA	Uso forestal protector.					
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 del 29 de septiembre de 2014. • Acuerdo Nro. 007 del 09-10-2019, bajo el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Remedios, Antioquia. 					
INFORMACIÓN CATASTRAL	Cédula catastral: 6042002000000400017000000000. Áreas de terreno: 70,5802 ha. Áreas de Construcción: 193,82m ² . Avalúo Catastral: \$ 40.869.000. Vigencia: 2024. Zonas Homogéneas Físicas catastrales: No registra. Zonas Geoeconómicas catastrales: No registra.					



DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Ficha predial de 17-01-2025. • Plano de ficha predial 17-01-2025. • Ficha catastral No. 17505570 de 30 -09-2024. • Certificado de tradición y libertad No. 027-5396. • Uso del suelo de fecha de 04-06-2021. • Registro fotográfico de 17-01-2025. • Informe de servidumbre de 17-01-2025. • Estudio de títulos 23-01-2025. • Certificado de vigencia de uso del suelo de 15-01-2025.
FECHA SOLICITUD	10-03-2025
FECHA VISITA	20-03-2025
FECHA AVALÚO	02-04-2025
AVALÚADOR COMISIONADO	Juan Esteban Botero
RESPONSABLE DE LA VISITA	Juan Esteban Botero

2. **CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:** el predio se encuentra en la vereda el Retiro (según ficha predial) del Municipio de Remedios, en el cual se encuentran coberturas en pastos, vegetación arbórea y arbustiva, entre otros, en donde los usos son la actividad agropecuaria y forestal.



Fuente: Google Earth, insumos aportados por la concesión y elaboración propia

Coordenadas geográficas: 6.9104663878, -74.7653295501

Delimitación del sector:

El predio se encuentra en la vereda El Retiro del Municipio de Remedios según ficha predial y según catastro de la gobernación de Antioquia, limita de la siguiente manera:

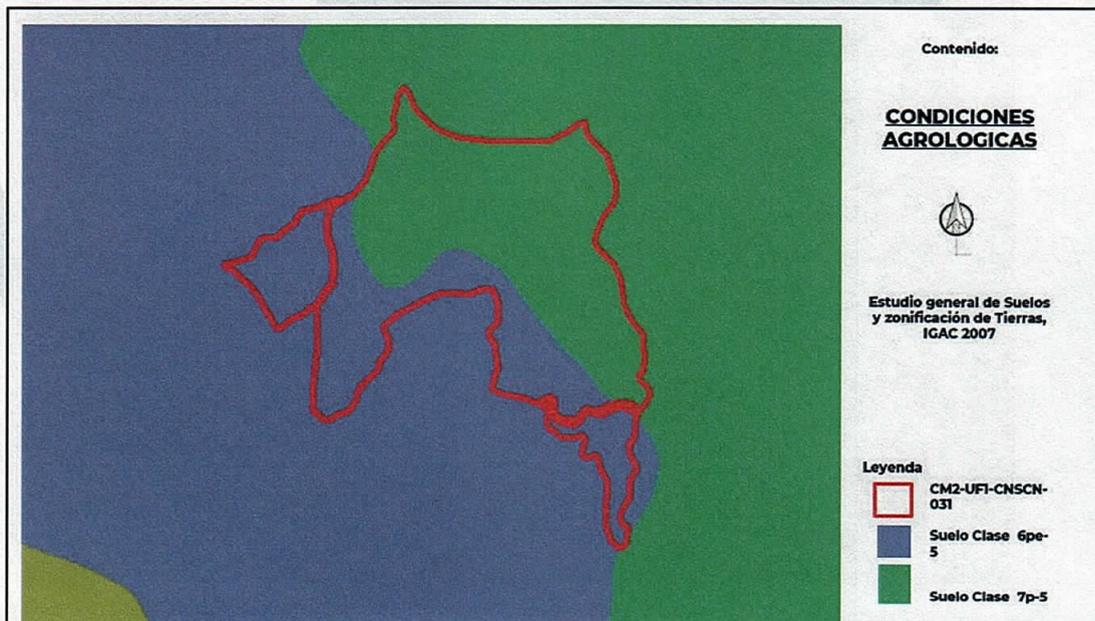
- **Norte:** Vereda Tías La Aurora, vereda La Mariposa.
- **Oriente:** Vereda Los Lagos.
- **Sur:** vereda Camelias Quintana, Vereda San Cristóbal.
- **Occidente:** Veredas La Bonita y San Antonio del Río.

Características climáticas:

- **ALTURA:** 770 msnm
- **TEMPERATURA:** 22-25°C
- **PRECIPITACIÓN:** 2500-3000 mm
- **PISO TÉRMICO:** Cálido

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

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, erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, acidez fuerte, alta saturación de aluminio y fertilidad baja.

Usos Recomendados: Plantaciones forestales protectoras, productoras, sistemas forestales, o ganadería extensiva.

Clase Agrológica VII, subclase 7p-5

Principales limitantes de uso: Pendientes moderadamente escarpadas; erosión moderada y ligera; alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca); exceso de humedad en algunos sectores; fuerte acidez, alto contenido de aluminio y fertilidad baja.

Usos Recomendados: Bosques protectores productores, vida silvestre, conservación.

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



VÍAS DE ACCESO	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	Para el sector de localización del inmueble no hay servicio de transporte, solo se cuenta con servicio de carros expresos que dejan en punto cercano a predios, ingresando por el corregimiento Santa Isabel.							

SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono					
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Publico					
	Transporte público		Pozo séptico		Internet							
SERVICIOS COMUNALES	<p>Los servicios comunales se encuentran en el casco urbano del corregimiento de Santa Isabel, donde se encuentra la Parroquia de Santa Isabel, y en educación básica se encuentra la institución Educativa Pablo VI.</p> <p>Para más servicios la población se desplaza hacia el casco urbano de Remedios, en los que se encuentran servicios religiosos que son brindados por la parroquia Nuestra Señora de Remedios, para servicios de salud se encuentra el Hospital San Vicente de Paul, en servicios de educación está el colegio I.E. Nuevo Horizonte, C. E. R. Campo Vijao, C. E. R. Cañaveral, en servicios financieros está el corresponsal bancario Remedios, banco Agrario.</p> <p>Para servicios más especializados los habitantes se desplazan a Medellín.</p>											
USO PREDOMINANTE	Residencial		Comercial		Agropecuario	X	Industrial					
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero					
	Mixto		Otro		¿Cuál?							
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 piso		Otra							
ESTRATIFICACIÓN	1		2	X	3		4		5		6	

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	RAFAEL OSORIO VAHOS **(Fallecido) LUCRECIA DEL CONSUELO OSORIO DE TRUJILLO
IDENTIFICACIÓN	C.C 567.016 C.C 32.344.341
MATRÍCULA	027-5396
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 derecho de dominio es el señor RAFAEL OSORIO VAHOS, quien adquirió el derecho de dominio por compra realizada al señor LUIS MARÍN GARCÍA, acto jurídico protocolizado mediante Escritura Pública 248 del 07 de noviembre de 1947 de la Notaría Única de Segovia, acto jurídico inscrito en la anotación 1 del certificado de matrícula inmobiliaria No. 027-5396.

NOTA I: Según la Escritura Pública 248 del 07 de noviembre de 1947 de la Notaría Única de Segovia, el número de cédula del señor RAFAEL OSORIO VAHOS es 58.517. Sin embargo, efectuadas las verificaciones del caso (consultas en las páginas web de la Policía Nacional y la Procuraduría General de la Nación), se encontró que este número de cédula correspondía a otra persona. Por tal razón, se efectuó una búsqueda del número de identificación correcto del titular del predio objeto del presente estudio, lo que permitió determinarlo de manera correcta, como se plasma en la sección No. 1 del presente Estudio de Títulos.

FALSA TRADICIÓN:

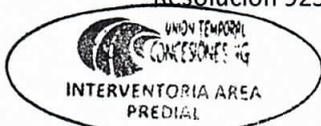
LUCRECIA DEL CONSUELO OSORIO DE TRUJILLO, adquirió derechos y acciones por compra realizada a IVÁN GUILLERMO RAMÍREZ GÓMEZ, mediante Escritura Pública No. 251 del 18 de diciembre de 1985 de la Notaría Única de Segovia, acto jurídico inscrito en la anotación No. 3 del certificado de matrícula inmobiliaria No. 027-5396 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Segovia.

A su vez IVÁN GUILLERMO RAMÍREZ GÓMEZ, adquirió derechos y acciones por compra realizada a la señora MERCEDES MARÍN VIUDA DE OSORIO, negocio jurídico contenido en la Escritura Pública No. 056 del 29 de abril de 1984 de la Notaría Única de Segovia, la cual se encuentra debidamente inscrita en la anotación

	<p>2 del certificado de matrícula inmobiliaria No. 027-5396 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Segovia.</p>
<p>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO</p>	<p>De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 027-5396, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, recaen los siguientes gravámenes y/o limitaciones al dominio.</p> <p>Servidumbre de Energía Eléctrica constituida mediante Escritura Pública No. 836 del 28 de diciembre de 2010 de la Notaría Única de Segovia a favor de Empresas Públicas de Medellín, acto jurídico inscrito en la anotación No. 06 del certificado de matrícula inmobiliaria No. 027-5396-de la Oficina de Instrumentos Públicos de Segovia.</p> <p>Embargo ordenado mediante Oficio 1478 del 21 de noviembre de 2013 del Juzgado Promiscuo Municipal de Segovia, acto jurídico inscrito en la anotación 12 del certificado de matrícula inmobiliaria 027-5396 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Segovia.</p> <p>Oferta Formal de Compra mediante oficio No. 20186100000301 del 05 de enero de 2018, de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, acto jurídico inscrito en la anotación 17 del certificado de matrícula inmobiliaria 027-5396 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Segovia.</p> <p>Alcance a la Oferta Formal de Compra mediante oficio No. 20186100028631 del 04 de diciembre de 2018, de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, acto jurídico inscrito en la anotación 18 del certificado de matrícula inmobiliaria 027-5396 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Segovia.</p>

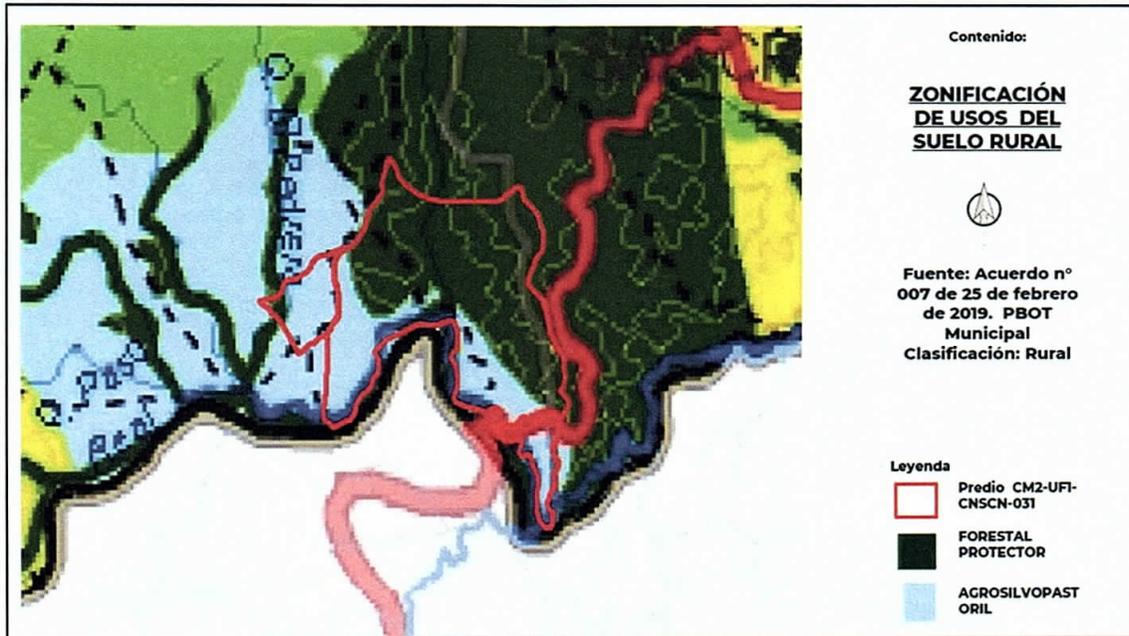
Fuente: Estudio de títulos suministrado.

**De acuerdo con el Certificado de Estado de Documento Cédula de Ciudadanía, con código de verificación 55526151 de la Registraduría Nacional del Estado Civil, el señor RAFAEL OSORIO VAHOS se encuentra fallecido, y su documento de identidad se encuentra cancelado, conforme la Resolución 9236 del 03 de agosto de 2010



3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el Acuerdo Nro. 007 del 09-10-2019, bajo el cual se adopta el Plan básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Remedios Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma extraída literalmente del certificado de uso del suelo suministrado:



Fuente: Elaboración propia en base al PBOT del Municipio de Remedios mediante el acuerdo 007 del 2019.





Municipio de Remedios

Nit: 890.984.312 - 4

 Secretaría de Planeación
 y Desarrollo Territorial

**JUNTOS POR
 REMEDIOS**
SPDT- US- PBOT-97
Remedios, 4 de junio de 2021

CERTIFICADO USO DE SUELO RURAL

Conforme a lo dispuesto en el Acuerdo N°007 de 9 de octubre de 2019 por medio del cual se formula el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Remedios y demás normas reglamentarias del Municipio de Remedios, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial certifica que el establecimiento de las siguientes características tiene el presente uso de suelo:

Ficha predial:	CM2-UF1-CNSCN-031
Cédula catastral:	6042002000000400017
Matrícula Inmobiliaria:	027-5396
Vereda:	El Retiro
Dirección:	La Linda
Propietario:	Rafael Osorio Vahos y otra

USO FORESTAL PROTECTOR ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO			
PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
--Bosque protector Conservación y protección de los recursos florísticos, faunísticos, paisajísticos y genéticos. --Conservación del recurso hídrico.	--Investigación con fines educativos y de valoración de los recursos naturales. --Turismo asociado al recurso paisajístico y a los recursos naturales. --Servicios asociados a las actividades turísticas y productivas.	--Vivienda ¹ --Producción agroindustrial, previo estudio de impacto ambiental. --Construcción de infraestructura vial y de servicios públicos. ²	--Actividades extractivas de caza y tala con fines comerciales --Disposición de residuos tóxicos y/o altamente contaminantes --Actividades agropecuarias extensivas e intensivas --En pendientes mayores del 100% se prohíben actividades

¹ Sólo vivienda campesina, cumpliendo con las densidades máximas para la vivienda rural en suelo de protección.

² Siempre y cuando cuenten estos proyectos con licencia ambiental.

³ Siempre y cuando cuenten estos proyectos con licencia ambiental.

⁴ Siempre y cuando cuenten con licencia ambiental.


¡VALE LA PENA SOÑAR!

planeacion@remedios-antioquia.gov.co - Teléfono: 57 (4) 830 3481

Calle 10 Nro. 9-62 Piso 3 Oficina 309 - Código Postal 052820

www.remedios-antioquia.gov.co

1





Municipio de Remedios

Nit: 890.984.312 - 4

Secretaría de Planeación
y Desarrollo Territorial



Producción agropecuaria de subsistencia Producción agroforestal, acuícola y forestal con fines de protección y para uso doméstico		--Construcción de nuevos equipamientos comunitarios --Construcción de infraestructura energética. ³ --Actividades extractivas de subsistencia tales como tala y caza. --Minería: ⁴	diferentes a la conservación y protección de los Recursos Naturales, así como obras de infraestructura y vivienda. --Industria. --Desarrollos Urbanísticos. --Parcelaciones de vivienda campestre.
--	--	---	---

Atentamente,



KELY JOHANA GOMEZ ACEVEDO
Secretaria de Planeación y D y T.

Proyecto:	Revisa:
Nombre: Marisol Vivares	Nombre: Kely Gómez
Cargo: Auxiliar Administrativa	Cargo: Secretaria de Planeación y D T
Firma:	Firma:

GESTIÓN DOCUMENTAL
F-GDC-03

¡VALE LA PENA SOÑAR!

planeacion@remedios-antioquia.gov.co – Teléfono: 57 (4) 830 3481
Calle 10 Nro. 9-62 Piso 3 Oficina 309 - Código Postal 052820
www.remedios-antioquia.gov.co

2

Fuente: Certificado de vigencia de uso del suelo.



Con la información encontrada en el Plan Básico 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	70,000 ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	30,6841ha
ÁREA UNIDAD FISIAGRÁFICA 2	39,3159 ha

Fuente: Ficha predial y cálculo por medio digital.

Nota: Las áreas de las unidades fisiográficas fueron establecidas por el evaluador en una elaboración propia con base al Estudio general de Suelos y zonificación de Tierras, IGAC 2007; sin embargo, estas áreas quedan sujetas a verificación por la entidad peticionaria.

3.4. UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda El Retiro (registrado en la ficha predial) del municipio de Remedios entre km 50+647,75 a Km 51+347,94 a este se ingresa por la vía que comunica Vegachí - Remedios ingresando al corregimiento Santa Isabel, continuando por vía veredal destapada, el mismo se encuentra aproximadamente a 10km del casco urbano del municipio de Remedios.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIAGRÁFICAS: En el predio se encuentran en la unidad fisiográfica clasificada en suelo rural (unidad fisiográfica 1: forestal protector, unidad fisiográfica 2: Agrosilvopastoril 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.

El área requerida se encuentra en las siguientes dos unidades fisiográficas:

Unidad fisiográfica 1: Clase Agrológica VI, subclase 6p-5, cobertura en pastos y en menor proporción vegetación arbustiva y arbórea.

Unidad fisiográfica 2: Clase Agrológica VII, subclase 7p-5: Pendientes moderadamente escarpadas; erosión moderada y ligera; alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca); exceso de humedad en algunos sectores; fuerte acidez, alto contenido de aluminio y fertilidad baja.

Las dos unidades fisiográficas son muy similares, por tanto, no determinan un valor diferente.



4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	3,8214 ha
ÁREA REQUERIDA EN RONDA HÍDRICA	0,2596 ha
ÁREA SOBRANTE	66,1786 ha
LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA	
NORTE	252,36 m con FABIOLA RAMÍREZ PÉREZ puntos: (1-11).
SUR	82,04 m con DARIO DE JESÚS OSORIO punto: (63-71).
ORIENTE	484,19 m con RAFAEL OSORIO VAHOS (mismo predio) punto: (11-63).
OCCIDENTE	702,63 m con RAFAEL OSORIO VAHOS (mismo predio) punto:(1-180); (180-71).

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 el corregimiento de Santa Isabel, por carretera destapada en buen estado.					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada		Destapada	X	Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Público
	Transporte público		Pozo séptico		Internet	



4.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

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

Fuente: ficha predial

4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

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

Fuente: ficha predial

4.4. ESPECIES VEGETALES:

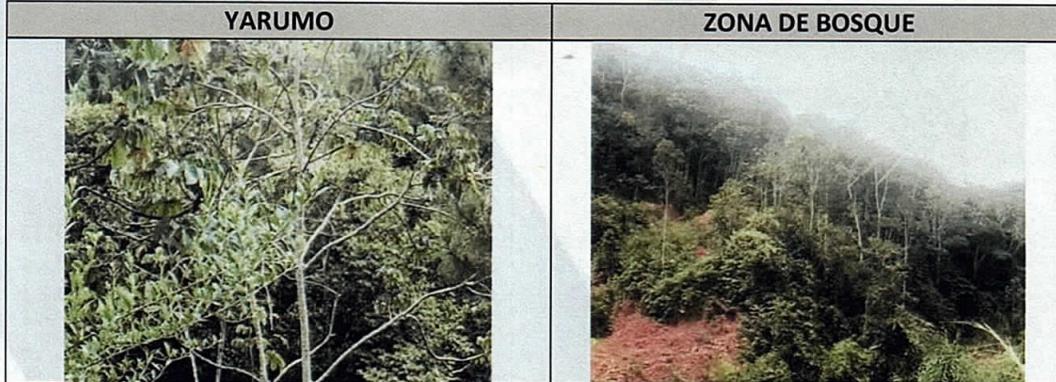
MEJORATARIA: LUZ ENITH OSORIO URREGO C.C. No. 42.941.768

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	ALTURA	UNIDAD
ESPADERO	10	15	Und
CHINGALE	6	17	Und
YARUMO	5	10	Und
ZONA DE BOSQUE	0,6304		Ha

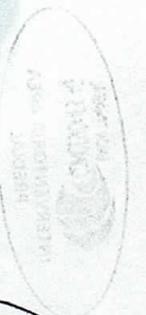
Fuente: Ficha predial.

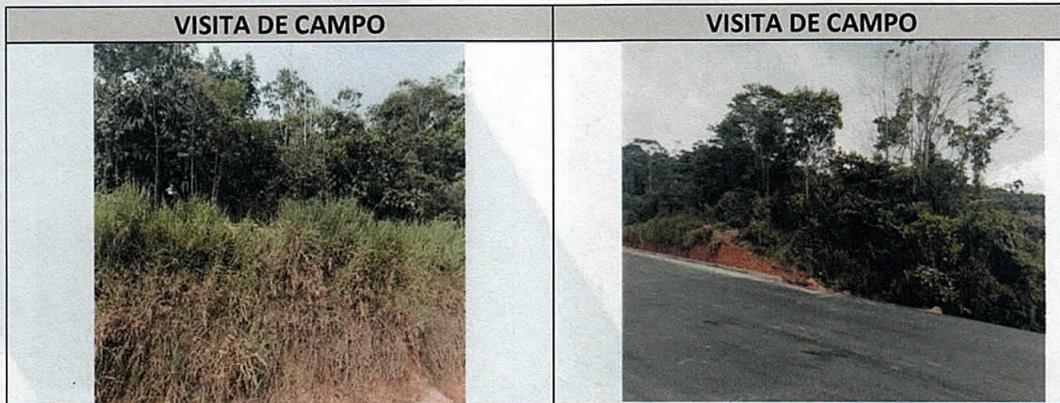
REGISTRO FOTOGRÁFICO	
ESPADERO	CHINGALE
	





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





5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES.

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

Artículo 1º. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3o. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

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



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

5.2. VALORACIÓN DE RONDAS DE RÍO Y HUMEDALES

Para la valoración de zonas de protección como el caso del predio analizado y siguiendo los lineamientos de la resolución 762/1998 del IGAC*, se tomó como consulta a expertos las conclusiones del TALLER DE AVALÚOS AMBIENTALES realizado en la universidad de los andes los días 27 y 28 de mayo de 2004, dentro de las conclusiones se destaca que "El piso del valor ambiental, debe ser el valor agrícola de la zona"¹.

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

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

5.4 METODOLOGIA PARA EL CALCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

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

5.4.1. DAÑO EMERGENTE

- **Notariado y Registro:** Escritura pública de compraventa y registro. Ver Anexo Nro. 1.
- **Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:** No aplica debido a que no hay construcciones intervenidas ni mobiliario que requiera de traslados.
- **Desconexión de servicios públicos:** No aplica debido a que no se intervienen los puntos principales de servicios públicos.
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:** No aplica debido a que no existe intervención de vivienda o inmuebles que impliquen un arrendamiento provisional.
- **Impuesto predial:** No aplica debido a que se realiza una compra parcial del inmueble.

¹ Borrero, Oscar (2007). AVALÚO DE TERRENOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y USO INSTITUCIONAL. Bogotá: Bhandar Editores. Pág. 166-169.



- **Adecuación de áreas remanentes:** No aplica debido a que no existe intervención de vivienda o inmuebles que impliquen una adecuación de áreas sobrantes.
- **Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** No aplica debido a que no se evidenciaron terminaciones de contratos producto de la compra parcial del inmueble.

5.4.2. LUCRO CESANTE:

- **Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:** No aplica debido a que no entregaron documentos donde se evidenciaron terminaciones de contratos producto de la compra parcial del inmueble.
- **Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:** No aplica debido a que no se entregaron documentos que se evidenciaron actividades económicas en el área requerida del inmueble.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Para hallar el valor del terreno se tomaron predios del municipio de Remedios y Vegachí con acceso por vía veredal, se tomaron en cuenta tres ofertas de mercado, estas ofertas cuentan con características semejantes en cuanto a topografía y normatividad.

Una vez obtenido el mercado debidamente depurado, se adopta el límite superior de las muestras, considerando que el predio objeto de estudio cuenta con área sobre el borde de la vía y que las muestras utilizadas se encuentran internas de la vía veredal. Por esta razón, se establece un valor por hectárea de \$8.186.000.

Según decreto 2811 de 1974, 0,2596 ha de la zona de afectación del predio corresponden a ronda hídrica, la cual incluye el área en cauce.

Se ajusta la ficha aprobada mediante acta de fecha 31 de marzo de 2017 por optimización de diseño. se incluye a la señora luz Enith Osorio Urrego c.c. 42.941.768 como mejor atarí la cual se declara dueña de las especies. se ajusta la ficha predial aprobada mediante comunicado UTC4G-AD-1705 del 23/05/2018, por la inclusión de una mejorataria.

Se mantiene fecha de registro fotográfico solo se actualiza fecha de formato. Fuente: Ficha predial.

Nota: Por solicitud del concesionario realizada el 10 de marzo de 2025, se lleva a cabo la solicitud del encargo valuatorio del predio CM2-UF1-CNSCN-031. Dentro de la solicitud solicitan por favor mantener el valor de las especies vegetales registradas en el informe de avalúo V-03-17-230- CM2-UF1-CNSCN-031 con fecha de modificación por alcance de compra de 26-07- de 2018.



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

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

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

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

Por tanto, se consideran las muestras homogéneas y es posible inferir que la ronda hídrica no influye de manera determinante en el valor comercial de los predios en zona rural con actividad agropecuaria para la zona objeto de estudio. De esta manera, el valor de la ronda hídrica corresponde al mismo valor de la investigación de mercado, es decir \$8.186 /m² o \$8.186.000 ha.

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

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.



7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

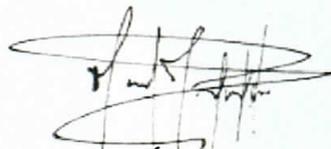
CUADRO DE VALOR				
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	3,5618	ha	\$ 8.186.000	\$ 29.156.895
ÁREA REQUERIDA EN RONDA DE RÍO	0,2596	ha	\$ 8.186.000	\$ 2.125.086
VALOR DEL TERRENO				\$ 31.281.980
MEJORATARIA: LUZ ENITH OSORIO URREGO				
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ESPADERO	10	und	\$ 25.500	\$ 255.000
CHINGALE	6	und	\$ 40.800	\$ 244.800
YARUMO	5	und	\$ 61.200	\$ 306.000
ZONA DE BOSQUE	0,6304	ha	\$ 10.000.000	\$ 6.304.000
VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES				\$ 7.109.800
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 38.391.780
VALOR EN LETRAS	TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA 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 8.2 anexo y TABLA DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES AUTOPISTA RIO MAGDALENA VALORAR S.A 2017 que está anexo al expediente).

ATENTAMENTE,



JUAN ESTEBAN BOTERO
 Avaluador Comisionado
 RAA AVAL-1032434945



DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
 Coordinador Comité Técnico
 RAA AVAL-1014183734



LUIS EDUARDO HENAO GÓMEZ
 Represente Legal Valorar S.A.



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

8.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Para hallar el valor del terreno se tomaron predios del municipio de Remedios y Vegachí con ingreso por vía veredal, se tomaron en cuenta tres ofertas de mercado, estas ofertas cuentan con características semejantes en cuanto a topografía y normatividad.

Se realizó la depuración y procesamiento estadístico del mercado inmobiliario para la determinación del valor del terreno, como se muestra a continuación:

ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE MERCADO											
OFERTA No.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	CLASES AGROLOGICAS	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	AREA LOTE HA	ÁREA CONST. m ²	VALOR CONST. m ²	VALOR ESTIMADO DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR / ha LOTE
1	REMEDIOS	POR LA REMEDIOS PUERTO BERRIO	4pa-5	\$ 3.000.000.000	10%	\$ 2.700.000.000	300	350,00	\$ 730.000	\$255.500.000	\$8.148.333
2	VEGACHÍ	VEGACHÍ	6pa-7	\$ 720.000.000	10%	\$ 648.000.000	83	130,00	\$ 1.758.000	\$228.540.000	\$7.914.340
3	VEGACHÍ	VEREDA EL SANCUDO	7p-5	\$ 380.000.000	10%	\$ 342.000.000	24	100,00	\$ 1.625.000	\$162.500.000	\$7.479.167

PROMEDIO	\$ 7.847.280
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 339.586
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,33%
LIMITE SUPERIOR	\$ 8.186.866
LIMITE INFERIOR	\$ 7.507.694
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,854
VALOR ADOPTADO	\$ 8.186.000

Una vez depurado el mercado de acuerdo con los parámetros establecidos, se procede a adoptar el límite superior de las muestras. Este proceso se lleva a cabo considerando que el predio objeto de estudio se encuentra en las proximidades de la vía principal, y que las ofertas disponibles se sitúan dentro de dicha vía. En consecuencia, se determina un valor por hectárea de \$8.186.000.



ANALISIS DEL ESTUDIO DE MERCADO

No.		CONTACTO	LINK
1	José de Jesús Cañas Palacio 300277101	Área de 300 hectáreas corrales con tubería aguas de nacimiento carretera pavimentada a 4 km del pueblo(8 min) buena casa.	k.com/marketplace/item/515590311039361/?mibextid=rS40aB7S9Ucbxw6v
2	Lisandro Bohorquez-3136442094	Venta finca ganadera Vegachí Antioquia. Área 53 Hectáreas. Ubicada a 25 minutos del pueblo por carretera destapada veredal en buen estado. Topografía ondulada, potreros en brachiaria. Tiene casa campesina habitable, buenas aguas, cultivos de cacao y café. Documentación al día. Precio 720 Millones negociable.	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4259-bff1b0580acc-97e4-eb6c9db5-8f3a?page=1&pos=5
3	Lisandro Bohorquez-3136442094	Finca grande en venta en Vehachi Antioquia Ubicación: 25 minutos del parque principal de Vegachi Área: 24 hectáreas Casa principal de 4 habitaciones, sala, comedor, cocina y baño Casa de mayordomo de 4 habitaciones, cocina y baño Corral para cerdos Frutales como limón Tahití, naranja y mandarina Potreros grandes Corraleja en madera Pasto para 50 terneros de levante Acueducto veredal y agua propia	https://casas.waa2.com.co/detail?id=619467804c299b7850dc79771012ce88&q=vega%20ch%C3%AD&type=sale

Para cada una de las ofertas, se le descuenta el valor correspondiente a la construcción con el fin de obtener el valor del terreno, el valor de esta construcción se obtiene aplicando el método de costo de reposición, partiendo del valor de cada tipología constructiva a nuevo y se descuenta una depreciación acumulada considerando la edad, vida útil y estado de conservación, donde finalmente se obtiene el valor correspondiente a la construcción.

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	39	70	55,71%	3,5	62,06%	\$ 1.924.558	\$1.194.315	\$ 730.243	\$ 730.000
2	16	70	22,86%	2,5	20,98%	\$ 2.224.333	\$466.686	\$ 1.757.647	\$ 1.758.000
3	10	70	14,29%	2,5	15,59%	\$ 1.924.558	\$300.036	\$ 1.624.522	\$ 1.625.000



COSTOS DE CONSTRUCCIÓN VALORAR S.A.				MEDELLÍN	
Base de Datos Construdata 213					
Diciembre 2024 - Febrero 2025					
Version actualizada: Febrero 11 de 2025					
ÍTEM	TIPOLOGÍA	ESPECIFICACIONES	UND	COSTO DIRECTO	COSTO TOTAL
R-RESIDENCIAL					
<i>Residencial multifamiliar</i>					
R01	Multifamiliar alto premium	Estrato 6 plus, >200 m ² , altura entre piso >2.7 m Acabados premium	m ²	\$ 3.833.552	\$ 4.600.262
R02	Multifamiliar alto	Estrato 6, >100 m ²	m ²	\$ 3.001.346	\$ 3.601.615
R03	Multifamiliar medio alto	Estrato 5 plus, >70 m ²	m ²	\$ 2.647.297	\$ 3.170.756
R04	Multifamiliar medio - medio	Estrato 5, 12 pisos, >60 m ²	m ²	\$ 2.405.264	\$ 2.886.317
R05	Multifamiliar medio - bajo	Estrato 4	m ²	\$ 2.078.237	\$ 2.493.884
R06	Multifamiliar tradicional	Estrato 3 plus, Construcción sencilla	m ²	\$ 1.853.611	\$ 2.224.333
R07	Multifamiliar vip	Estrato 3, 5 pisos, 55 m ² (Medellín X150 S.M.M.L.V Otras X135 S.M.M.L.V)	m ²	\$ 1.630.982	\$ 1.924.558
R08	Multifamiliar vip	Estrato 2, 5 pisos, 45 m ² (Medellín x 90 S.M.M.L.V)	m ²	\$ 1.399.309	\$ 1.651.185
R09	Multifamiliar medio, una alcoba	Estrato 4, Apartestudio	m ²	\$ 2.445.685	\$ 2.934.822

Fuente: Se tomó como valor de reposición a nuevo la tabla de costos directos e indirectos por tipologías constructivas 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 213).

Datos de las muestras.

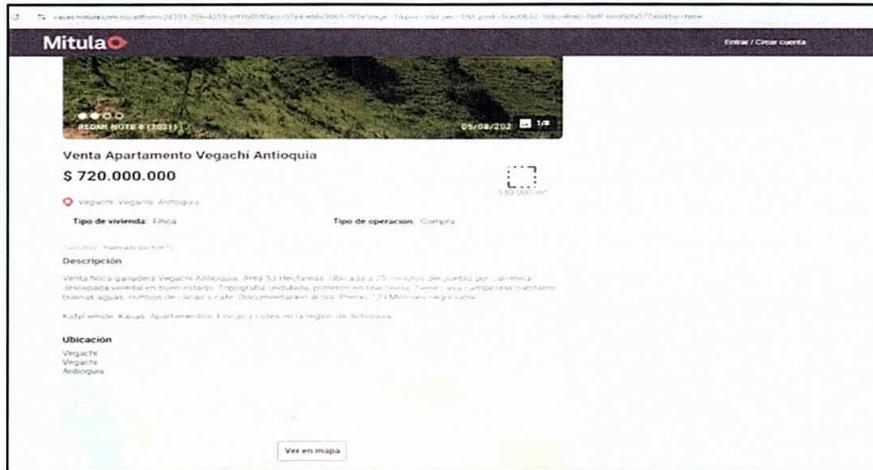
Oferta 1



Fuente: <https://www.facebook.com/marketplace/item/515590311039361/?mibextid=rS40aB7S9Ucbxw6v>

Nota: En la llamada para la verificación de la oferta, el señor José de Jesús Cañas Palacio informó que el valor por hectárea es de 10.000.000 pesos por hectárea, para un valor total solicitado de 3.000.000.000 de pesos.



Oferta 2


Mitula

Venta Apartamento Vegachi Antioquia
\$ 720.000.000

Vegachi - Vegachi - Antioquia

Tipo de vivienda: Etnica Tipo de operación: Compra

Descripción

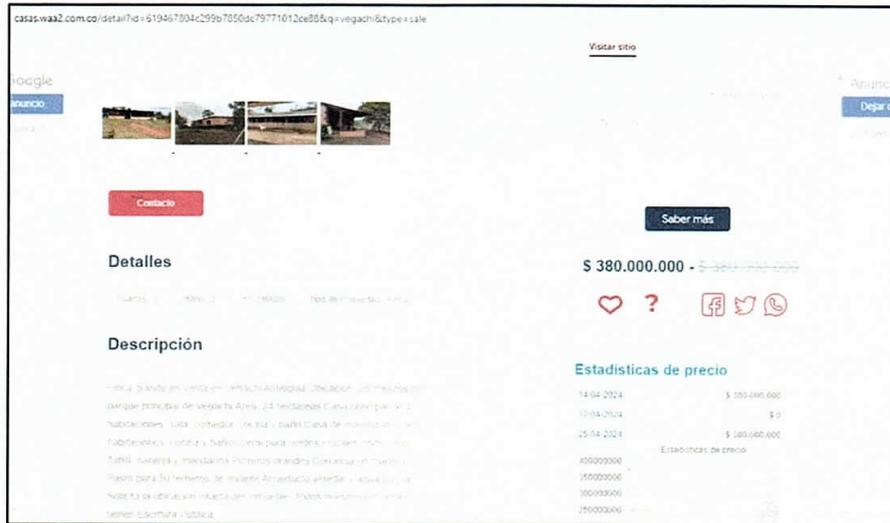
Venta única ganadora Vegachi Antioquia. Área 5,3 hectáreas. Ubicada a 35 minutos de vuelo por carretera (estación aérea) en buen estado. Topografía ondulada, promesas en sus ríos, 7 viviendas y carpas para hospedaje. Pisos de losa y canteo. Documentación al día. Precio: 720 Millones según carta. Kaffi vendor. Kaffi Apartments. Etnica y cabañas en la región de Antioquia.

Ubicación

Vegachi
 Vegachi
 Antioquia

Ver en mapa

Fuente: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4259-bff1b0580acc-97e4-eb6c9db5-8f3a?page=1&pos=5&t_sec=1&t_pvid=8ced0632-3bbc-4be0-8b4f-bbd60fa577ab&hd=false

Oferta 3


casas.waa2.com.co/detail?id=619467804c299b7850dc79771012ce88&q=vegachi&type=sale

Visitar sitio

Inicio

Contato

Saber más

Detalles

Cuando: Área: 11.16000 Tipo de vivienda: Etnica

Descripción

Venta única ganadora Vegachi Antioquia. Ubicación: 35 minutos por carretera (estación aérea) en buen estado. Topografía ondulada, promesas en sus ríos, 7 viviendas y carpas para hospedaje. Pisos de losa y canteo. Documentación al día. Precio: 720 Millones según carta. Kaffi vendor. Kaffi Apartments. Etnica y cabañas en la región de Antioquia.

Estadísticas de precio

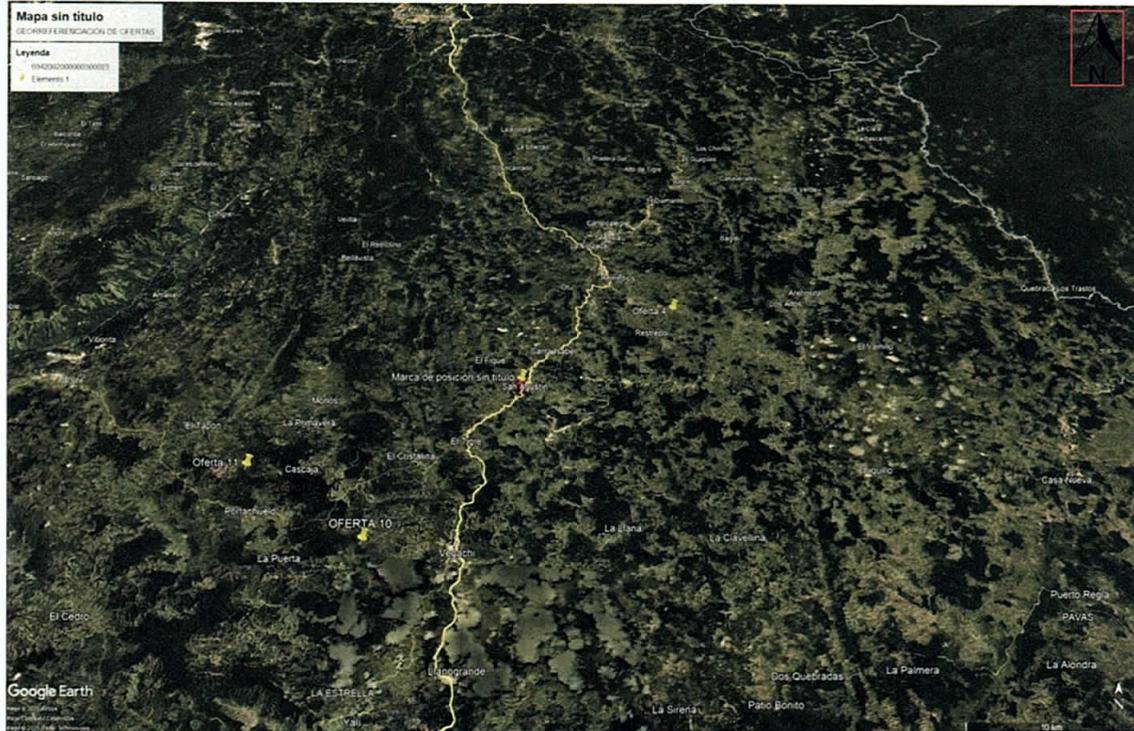
Fecha	Precio
14-04-2024	\$ 720.000.000
17-04-2024	\$ 0
25-04-2024	\$ 720.000.000

Estadísticas de precio

Fuente: <https://casas.waa2.com.co/detail?id=619467804c299b7850dc79771012ce88&q=vegach%C3%AD&type=sale>



GEORREFERENCIACIÓN DE LAS OFERTAS



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

8.2. VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para calcular el valor de estas especies, se consultó a un agrónomo experto, quien determinó su precio basándose en investigaciones de mercado y en los cálculos matemáticos correspondientes. Estos datos están registrados en la tabla de especies vegetales del año 2017.

ZONAS DE BOSQUES:

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



TABLA 7. Valoración de bosque

ESPECIE	ALTURA (m)	DAP (m)	# PLANTAS/Ha	VOLUMEN ÁRBOL EN PIE (m3)	VOLUMEN TOTAL	VALOR M3	VALOR PLANTA	VALOR M2
Bosque natural, secundario y galerías	5	0.12	2460	0.04	95.94	\$ 103,704	\$ 4,044	\$ 995

NOTA: En la valoración de bosques solo se tiene en cuenta el valor antrópico dispuesto para la madera, por ende en este informe no se ha realizado ningún tipo de investigación que ofrezca alguna valoración económica en relación con plantas endémicas o amenazadas, así como de absorción de CO₂ ó valor paisajístico. Se adoptó un valor de \$1.000 m².



9. DETERMINACIÓN DEL CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE

AV-20250023 DIRECCIÓN: LA LINDA VEREDA: EL RETIRO (FICHA PREDIAL) VEREDA: EL RETIRO (CERTIFICADO CATASTRAL) VEREDA: EL RETIRO (P.B.O.T) VEREDA: REMEDIOS (F.M.I) MUNICIPIO DE REMEDIOS – DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

ESTIMACIÓN DE GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	70,0000 ha
	ÁREA DE INTERVENCIÓN	3,8214 ha
	TOTAL ESTIMACIÓN	\$ 2.270.852
ESTIMACIÓN EN S.M.M.L.V (AÑO 2025)	1,60	

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:

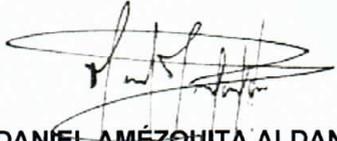
LOTE
\$ 38.391.780

1. ESTIMACIÓN NOTARIADO Y REGISTRO		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 2.270.852	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje		No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
TOTAL LIQUIDACIÓN	\$ 2.270.852	

2. ESTIMACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
TOTAL ESTIMACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	

Anexo 1: Notariado y registro		APLICA	
Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00585 del 24 de enero 2025 , en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 00179 del 10 de enero 2025 , expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.			
TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVB	AVALÚO EN UVT
UVT 2025	\$ 49.799,00	3.323,39	770,93
UVB 2025	\$ 11.552,00		
SMMLV 2025	\$ 1.423.500		
VALOR DE AVALÚO	\$ 38.391.780	Avalúo en SMMLV	26,97
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN		
Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES			
Derechos notariales			
Acto sin cuantía	\$ 86.200		\$ 115.175
Cuantía inferior o igual a \$ 246.700	\$ 29.400		
Cuantía superior a \$ 246.700	0,3000%	1	
Hoja papel de seguridad	\$ 5.300	15	\$ 79.500
Copia hoja de seguridad	\$ 5.300	30	\$ 159.000
Autenticidad de firma y huella dactilar	\$ 9.900		\$ -
Verificación de huella digital	\$ 4.600		\$ -
Documento conformado por más de un folio (10%)	\$ 990		\$ -
Recaudos			
Acto sin cuantía	\$ 18.400	3	
0 - \$ 100'	\$ 27.600	1	
100' - 300'	\$ 41.700		\$ 82.800
300' - 500'	\$ 50.300		
500' - 1000'	\$ 68.600		
1000' - 1500'	\$ 80.900		
> 1500'	\$ 92.000		
Imppto. de Timbre (Art.77 Ley 2277 Dic 2022)			
"Transitorio" Artículo 8 Decreto 0175 de 2025 - Conmoción Int.			
0 - 20,000 UVT (COP \$995.980.000)	1,0000%	1	\$ 383.918
> 20,000 UVT (COP \$995.980.000)	1,5000%		
> 50,000 UVT (COP \$2.353.250.000)	3,0000%		
GASTOS REGISTRALES			
Registro			
Acto sin cuantía	\$ 28.100		
< = 1.061,28 UVB	\$ 50.600		
> 1.061,28 UVB; < = 15.918,96 UVB	0,8670%	1	\$ 332.857
> 15.918,96 UVB; < = 27.592,87 UVB	1,0760%		
> 27.592,87 UVB; < = 40.858,70 UVB	1,1990%		
> 40.858,70 UVB	1,2680%		
FMI	\$ 14.600	3	\$ 43.800
Sistematización y conservación documental	2%	1	\$ 6.657
NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			\$ 1.203.707
IMPUESTOS			
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%		\$ 67.198
RENTAS DEPARTAMENTALES (INCLUYE	1,05%		\$ 408.714
DERECHOS NOTARIALES	0,54%		\$ 207.316
RETENCIÓN EN LA FUENTE	1,00%		\$ 383.918
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			\$ 2.270.852
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			
CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:			
\$2.270.852			
DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M.L.			
VALOR TOTAL DEL AVALÚO			\$ 38.391.780
DAÑO EMERGENTE			\$ 2.270.852
LUCRO CESANTE			\$ 0
TOTAL INDEMNIZACIÓN			\$ 40.662.632



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-CNSCN-031 Fecha de aprobación avalúo: 02-04-2025 Lugar: Oficinas de Valorar S.A.	
1. ASISTENTES*	
Daniel Amézquita Aldana – Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734 Juan Esteban Botero – Avaluador Comisionado RAA AVAL-1032434945 Luis Eduardo Henao Gómez – Representante Legal Valorar S.A.	
2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> • Presentación metodologías y cálculos para el predio CM2-UF1-CNSCN-031 • Presentación de valores propuestos por parte de Juan Esteban Botero • 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 EL RETIRO del municipio de REMEDI3S departamento de ANTIOQUIA, se aprueba con un valor total de avalúo comercial por \$38.391.780 pesos mlv, más un valor de indemnizaci3n por Daño Emergente por \$2.270.852 pesos mlv, más una indemnizaci3n por lucro cesante de \$ 0 pesos mlv.	
Fecha de aprobaci3n de avalúo: 2 de abril de 2025.	
 DANIEL AMÉZQUITA ALDANA Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734	 JUAN ESTEBAN BOTERO Avaluador Comisionado RAA AVAL-1032434945
 LUIS EDUARDO HENAO GÓMEZ Representante Legal Valorar S.A.	

