



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20256100015991  
21-08-2025

SEÑORES:

**EDGAR JOSÉ MESA**

PROPRIETARIO

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE EDGAR JOSÉ MESA**

PREDIO "LA K" (SEGÚN CATASTRO) / "LA CABAÑA" (SEGÚN FMI)

VEREDA "REMEDIOS" (SEGÚN FMI) / "LA MARIPOSA" (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** de la Oferta Formal de Compra No. 20256100014731 del 31 de julio de 2025. Predio No. CM2-UF1-CN-047A.

Estimados señores,

En atención a que mediante el Oficio de Citación con Radicado de Salida No. 20256100014741 de fecha 31 de julio de 2025, enviado por Autopista Río Magdalena S.A.S. el día 05 de agosto de 2025, a través de los Servicios Postales Inter Rapidísimo con número de guía de transporte No. 700165458775, se instó a los destinatarios a comparecer para notificarse personalmente del contenido del documento denominado Oferta Formal de Compra No. 20256100014731 de fecha 31 de julio de 2025, y ante la imposibilidad de surtir dicha notificación personal, conforme a lo dispuesto 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. 20256100014731 del 31 de julio de 2025, por el cual se presenta una Oferta Formal de Compra, y se dispone la adquisición de dos franjas de terreno a segregarse de un predio denominado "LA K" (SEGÚN CATASTRO) / "LA CABAÑA" (SEGÚN FMI), Ubicado en la Vereda REMEDIOS (SEGÚN FMI) / LA MARIPOSA (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. 6042002000000800001000000000 y matrícula inmobiliaria número 027-4209 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, cuyo código según inventario predial del proyecto es CM2-UF1-CN-047A, 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**  
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.

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-CN-046A** del 16 de enero de 2025, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **UNA HECTÁREA MIL CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS (1,1408 M2)** debidamente delimitada y alinderada dentro las abscisas inicial 55+457,03 Km abscisa final 56+030,83 Km, a segregarse del predio denominado "LA K" (SEGÚN CATASTRO) / "LA CABAÑA" (SEGÚN FMI), Ubicado en la Vereda REMEDIOS (SEGÚN FMI) / LA MARIPOSA (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. **60420020000080000100000000** y matrícula inmobiliaria número **027-4209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, cuyo código según inventario predial del proyecto es **CM2-UF1-CN-047A**.

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

### **1. ESPECIES VEGETALES (TITULAR DE LAS MEJORAS - MARÍA EUGENIA MESA ARROYAVE MEJORATARIA):**

Una hectárea mil doscientos noventa y cinco metros (1,1295 Ha) de Pasto Brachiaria, Cinco (5) unidades de Cedro, Dos (2) unidades de Guayabo, Cinco (5) unidades de Nativo, Seis (6) unidades de Mestizo, Dos (2) unidades de Limón, Dieciocho (18) unidades de Espadero, Siete (7) unidades

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  
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

de Noro, Ocho (8) unidades de Chingale, Dos (2) unidades de Carbonero, Una (1) unidad de Mandarino.

**PRECIO DE ADQUISICIÓN:** El valor de la presente Oferta Formal de Compra es la suma **VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M/CTE (\$28.876.013).**

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-047A** predio denominado "LA K" (SEGÚN CATASTRO) / "LA CABAÑA" (SEGÚN FMI), ubicado en la Vereda REMEDIOS (SEGÚN FMI) / LA MARIPOSA SAN CRISTÓBAL (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, de fecha 15 de Mayo de 2025.

**7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:**

VALORES PROPIETARIO				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA REQUERIDA	1,1408	ha	\$ 8.549.000	\$ 9.752.699
<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 9.752.699</b>
ESPECIES VEGETALES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PASTO BRACHIARIA	1,1295	Ha	\$ 14.280.000	\$ 16.129.260
CEDRO	5	Und	\$ 68.000	\$ 340.000
GUAYABO	2	Und	\$ 59.833	\$ 119.666
NATIVO	5	Und	\$ 51.833	\$ 259.165
MESTIZO	6	Und	\$ 102.500	\$ 615.000
LIMÓN	2	Und	\$ 113.833	\$ 227.666
ESPADERO	18	Und	\$ 31.633	\$ 569.394
NORO	7	Und	\$ 34.000	\$ 238.000
CHINGALÉ	8	Und	\$ 41.833	\$ 334.664
CARBONERO	2	Und	\$ 113.833	\$ 227.666
MANDARINO	1	Und	\$ 62.833	\$ 62.833
<b>VALOR ESPECIES VEGETALES</b>				<b>\$ 19.123.314</b>
<b>VALOR TOTAL PROPIETARIO</b>				<b>\$ 28.876.013</b>
<b>VALOR EN LETRAS</b>		<b>VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M.L.V</b>		

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

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**  
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

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

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

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

Adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** a través de la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, cancelará directamente a la Notaría 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 16 de enero de 2025, se concluyó que el actual titular del derecho de dominio es el señor **EDGAR JOSE MESA** quien lo adquirió por **COMPRAVENTA** a ANA CARVALHO HERNANDEZ, según consta en la Escritura Pública No. **692 del 10 de junio de 1976**, de la Notaría 12 de Medellín,

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  
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

debidamente inscrita en la anotación Nro. **002** del folio de matrícula inmobiliaria No. **027-4209**, de la Oficina de Registro 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@autopistamagdalena.com.co](mailto:notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.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. 20256100014741 del 31 de julio 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.

Acompañó para su conocimiento, copia de la Oferta Formal de Compra No. 20256100014731 del 31 de julio de 2025 y sus anexos.

Atentamente,

ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ  
Firmado digitalmente  
por ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ

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

CC: Oferta Formal de Compra No. 20256100014731 del 31 de junio de 2025.  
Fotocopia de la ficha y plano predial  
Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo  
Normas relativas a la enajenación voluntaria.

Proyectó: Oscar Leonel Lozano  
Revisó: Adriana Rivera  
Revisó: Manuel Montero  
Revisó: Ricardo Muñetones  
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 Berrio**  
CCO. Peaje Puerto Berrio  
PR 84+470 de RN 6206.  
Puerto Berrio (Antioquia)

**Oficinas Atención al Usuario**  
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20256100014731  
31-07-2025

SEÑORES:

**EDGAR JOSÉ MESA**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE EDGAR JOSÉ MESA**

PROPIETARIOS

PREDIO "LA K" (SEGÚN CATASTRO) / "LA CABAÑA" (SEGÚN FMI)

VEREDA "REMEDIOS" (SEGÚN FMI) / "LA MARIPOSA" (SEGÚN CATASTRO)

REMEDIOS - ANTIOQUIA

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

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta OFERTA FORMAL DE COMPRA, y se dispone la adquisición de dos franjas de terreno a segregarse de un predio "LA K" (SEGÚN CATASTRO) / "LA CABAÑA" (SEGÚN FMI), Ubicado en la Vereda REMEDIOS (SEGÚN FMI) / LA MARIPOSA (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. 604200200000800001000000000 y matrícula inmobiliaria número 027-4209 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, cuyo código según inventario predial del proyecto es CM2-UF1-CN-047A.

Estimados Señores:

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

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

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

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

Público

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)

adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las intervenciones, labor que esta realiza en favor de la ANI, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014.

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S** requiere comprar dos zonas de terreno conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial **CM2-UF1-CN-046A** del 16 de enero de 2025, de la cual se anexa copia, cuya área requerida de terreno es de **UNA HECTÁREA MIL CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS (1,1408 M2)** debidamente delimitada y alinderada dentro las abscisas, **Área 1** inicial 55+457,02 Km abscisa final 55+679,22 Km y **Área 2** inicial 55+860,90 Km abscisa final 56+030,83 Km, a segregarse del predio denominado "LA K" (SEGÚN CATASTRO) / "LA CABAÑA" (SEGÚN FMI), Ubicado en la Vereda REMEDIOS (SEGÚN FMI) / LA MARIPOSA (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral No. **6042002000000800001000000000** y matrícula inmobiliaria número **027-4209** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, cuyo código según inventario predial del proyecto es **CM2-UF1-CN-047A**.

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

### **1. ESPECIES VEGETALES (TITULAR DE LAS MEJORAS-MARÍA EUGENIA MESA ARROYAVE - MEJORATARIA):**

Una hectárea mil doscientos noventa y cinco metros (1,1295 Ha) de Pasto Brachiaria, Cinco (5) unidades de Cedro, Dos (2) unidades de Guayabo, Cinco (5) unidades de Nativo, Seis (6) unidades de Mestizo, Dos (2) unidades de Limón, Dieciocho (18) unidades de Espadero, Siete (7) unidades de Noro, Ocho (8) unidades de Chingale, Dos (2) unidades de Carbonero, Una (1) unidad de Mandarino.

**PRECIO DE ADQUISICIÓN:** El valor de la presente Oferta Formal de Compra es la suma **VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M/CTE (\$28.876.013)**.

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-047A** predio denominado "LA K" (SEGÚN CATASTRO) / "LA CABAÑA" (SEGÚN FMI), ubicado en la Vereda REMEDIOS (SEGÚN FMI) / LA MARIPOSA SAN CRISTÓBAL (SEGÚN CATASTRO), del Municipio de Remedios, Departamento de Antioquia, de fecha 15 de Mayo de

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

Público

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)

2025.

**7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:**

VALORES PROPIETARIO				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA REQUERIDA	1,1408	ha	\$ 8.549.000	\$ 9.752.699
<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 9.752.699</b>
ESPECIES VEGETALES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PASTO BRACHIARIA	1,1295	Ha	\$ 14.280.000	\$ 16.129.260
CEDRO	5	Und	\$ 68.000	\$ 340.000
GUAYABO	2	Und	\$ 59.833	\$ 119.666
NATIVO	5	Und	\$ 51.833	\$ 259.165
MESTIZO	6	Und	\$ 102.500	\$ 615.000
LIMÓN	2	Und	\$ 113.833	\$ 227.666
ESPADERO	18	Und	\$ 31.633	\$ 569.394
NORO	7	Und	\$ 34.000	\$ 238.000
CHINGALÉ	8	Und	\$ 41.833	\$ 334.664
CARBONERO	2	Und	\$ 113.833	\$ 227.666
MANDARINO	1	Und	\$ 62.833	\$ 62.833
<b>VALOR ESPECIES VEGETALES</b>				<b>\$ 19.123.314</b>
<b>VALOR TOTAL PROPIETARIO</b>				<b>\$ 28.876.013</b>
<b>VALOR EN LETRAS</b>		<b>VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M.L.V</b>		

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

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

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

Así mismo, el valor comercial de las franjas objeto de la Oferta Formal de Compra se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a

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

Público

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)

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 16 de enero de 2025, se concluyó que el actual titular del derecho de dominio es el señor **EDGAR JOSE MESA** quien lo adquirió por **COMRAVENTA** a ANA CARVALHO HERNANDEZ, según consta en la Escritura Pública No. **692 del 10 de junio de 1976**, de la Notaria 12 de Medellín, debidamente inscrita en la anotación Nro. **002** del folio de matrícula inmobiliaria No. **027-4209**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia - 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 Predial y Plano Predial y del Avalúo Comercial de

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

Público

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)

la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión Predial de la Sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENAS.A.S, ubicada en el PR 84+470 de la Ruta Nacional 6206. CCO. Peaje Puerto Berrío (Antioquia), e-mail [notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.co](mailto:notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.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.

Atentamente,

ALEJANDRO  
NIÑO ARBELAEZ

Firmado digitalmente por  
ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ  
Fecha: 2025.07.31 12:33:31  
-05'00'

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

**CC:** Carpeta Predio

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

**Proyectó:** Oscar Leonel Lozano  
**Revisó:** Adriana Rivera  
**Revisó:** Manuel Montero  
**Revisó:** Ricardo Muñetones  
**Revisó:** Luis Fernando Salazar

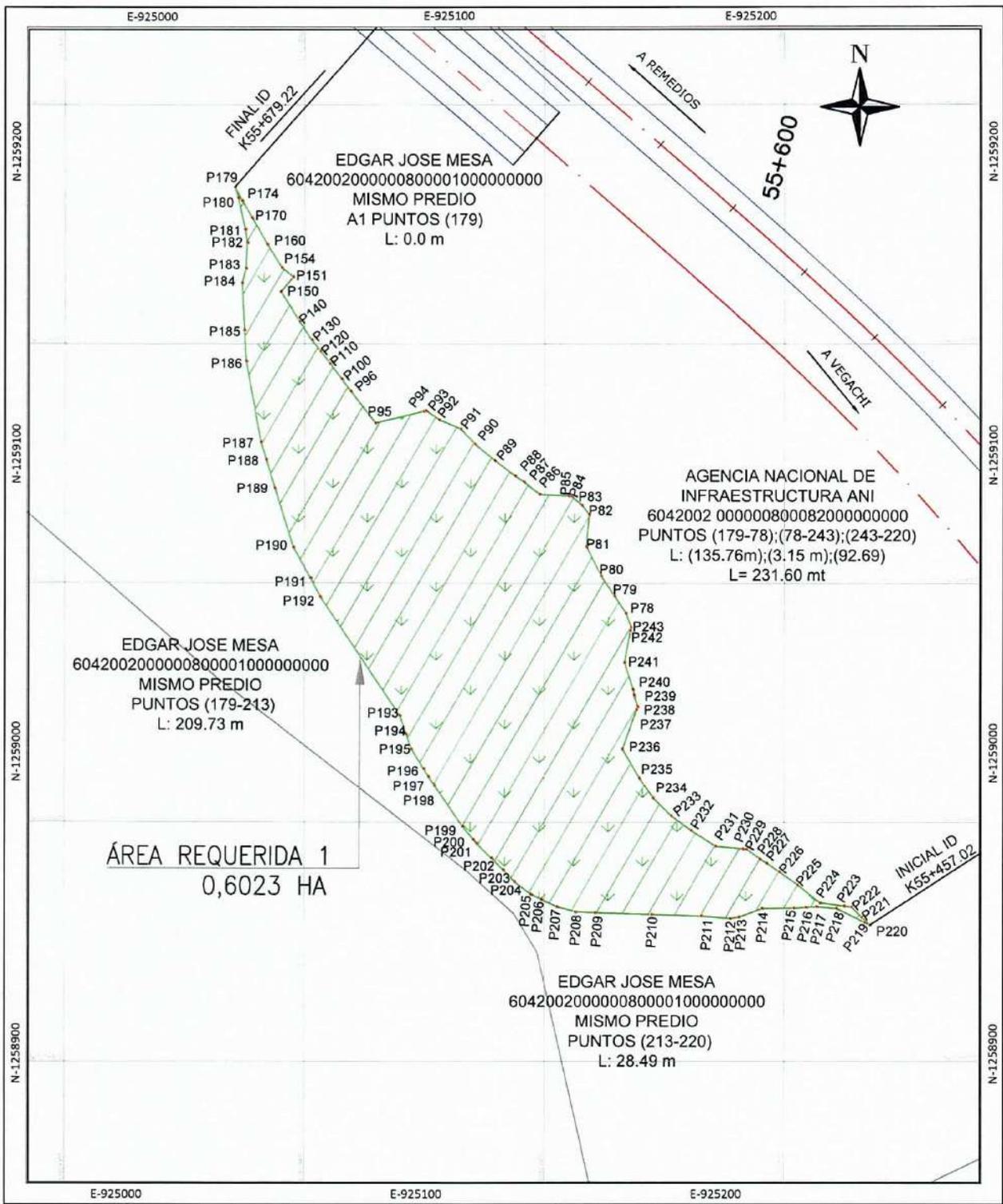
AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

**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)

Público



PROYECTO: CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2 REVISIÓN: 0

**ANI** Agencia Nacional de Infraestructura

**Autopista Río Magdalena**  
ALEATICA

DPTO/MUNICIPIO: ANTIOQUIA/REMEDIOS NO PREDIO: CM2-UF1-CN-047A

No CATAST: 6042002000000800001000000000 PROPIETARIO: EDGAR JOSE MESA

MAT: 027-4209

CUADRO DE ÁREAS:(Has)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
1,1408Ha	197,838592 Ha	0,0000 Ha	0,0000 Ha	196,6978 Ha

**CONVENCIONES**

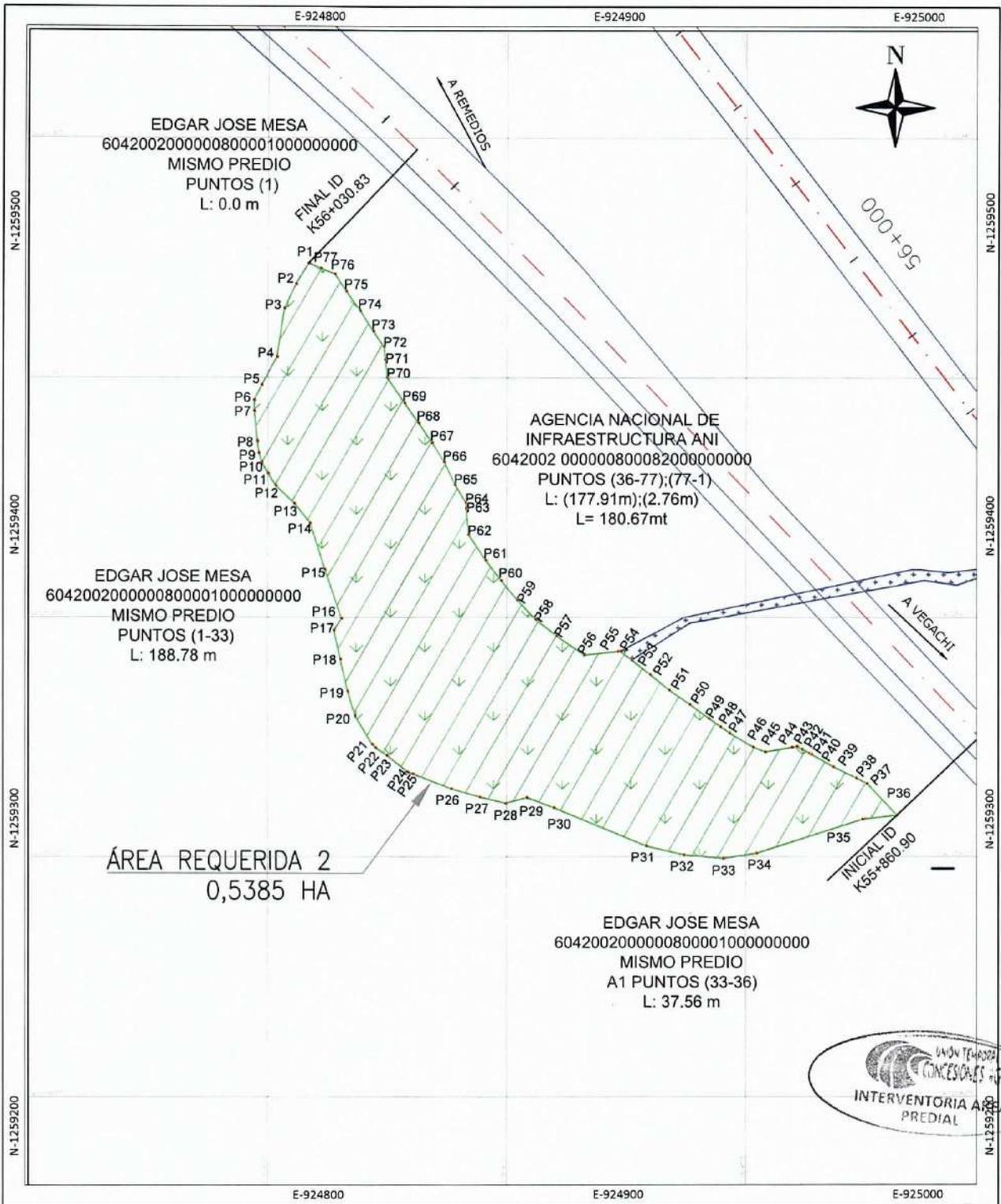
- CALZADA VÍA PROYECTADA
- EJE DE VÍA PROYECTADA
- CALZADA VÍA EXISTENTE
- LIMITE PREDIAL
- RÍO
- CERCA
- LÍNEA DE COMPRA
- ÁREA REQUERIDA
- PUNTOS COORDENADAS
- RONDA HIDRICA

UF: 1 FECHA DE ELAB: 16/01/2025 PLANO 1 de 2

ESC: 1:1250

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

INTERVENTORIA AREA PREDIAL



PROYECTO: CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2 REVISIÓN: 0

**ANI** Agencia Nacional de Infraestructura **Autopista Río Magdalena** ALEATICA

DPTO/MUNICIPIO: ANTIOQUIA/REMEDIOS NO PREDIO: CM2-UF1-CN-047A

No CATAST: 6042002000000800001000000000 PROPIETARIO: EDGAR JOSE MESA

MAT: 027-4209

CUADRO DE AREAS:(Has)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
1,1408Ha	197,838592 Ha	0,0000 Ha	0,0000 Ha	196,6978 Ha

**CONVENCIONES**

CALZADA VÍA PROYECTADA	—	LÍNEA DE COMPRA	—
EJE DE VÍA PROYECTADA	- - -	ÁREA REQUERIDA	▨
CALZADA VÍA EXISTENTE	—	PUNTOS COORDENADAS	●
LIMITE PREDIAL	—	RONDA HIDRICA	—
RÍO	▨		
CERCA	- - -		

UF: 1 FECHA DE ELAB: 16/01/2025 PLANO 2 de 2

ESC: 1:1250

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



 	 Agencia Nacional de Infraestructura	<h2>COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN</h2>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------

<b>PROYECTO: AUTOPISTA RIO MAGDALENA 2</b>	<b>ÁREA: GESTIÓN PREDIAL</b>
<b>PREDIO No. CM2-UF1-CN-047A</b>	

CUADRO DE CONSTRUCCION				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P78	P78 - P79	4,24	925067,00	1259043,80
P79	P79 - P80	5,17	925064,65	1259047,32
P80	P80 - P81	6,79	925061,79	1259051,63
P81	P81 - P82	6,78	925058,74	1259057,69
P82	P82 - P83	2,46	925059,36	1259064,44
P83	P83 - P84	2,86	925057,76	1259066,31
P84	P84 - P85	0,51	925055,61	1259068,21
P85	P85 - P86	6,18	925055,11	1259068,23
P86	P86 - P87	4,23	925048,94	1259068,54
P87	P87 - P88	2,17	925045,66	1259071,21
P88	P88 - P89	5,30	925043,86	1259072,43
P89	P89 - P90	5,46	925039,64	1259075,63
P90	P90 - P91	4,27	925035,44	1259079,12
P91	P91 - P92	4,86	925032,53	1259082,25
P92	P92 - P93	3,37	925028,06	1259084,14
P93	P93 - P94	0,51	925025,29	1259086,06
P94	P94 - P95	10,33	925024,80	1259085,94
P95	P95 - P96	8,42	925014,77	1259083,50
P96	P96 - P97	1,82	925009,57	1259090,13
P97	P97 - P98	0,37	925008,50	1259091,60
P98	P98 - P99	0,22	925008,29	1259091,89
P99	P99 - P100	0,73	925008,15	1259092,07
P100	P100 - P101	0,23	925007,71	1259092,66
P101	P101 - P102	0,20	925007,57	1259092,85
P102	P102 - P103	0,07	925007,45	1259093,01
P103	P103 - P104	0,52	925007,40	1259093,07
P104	P104 - P105	0,25	925007,09	1259093,49
P105	P105 - P106	0,75	925006,94	1259093,69
P106	P106 - P107	0,26	925006,49	1259094,29
P107	P107 - P108	0,64	925006,33	1259094,50
P108	P108 - P109	0,39	925005,95	1259095,01
P109	P109 - P110	0,72	925005,72	1259095,32
P110	P110 - P111	0,13	925005,28	1259095,90
P111	P111 - P112	0,12	925005,20	1259096,01
P112	P112 - P113	0,72	925005,13	1259096,11
P113	P113 - P114	0,26	925004,70	1259096,68
P114	P114 - P115	0,22	925004,54	1259096,89
P115	P115 - P116	0,43	925004,40	1259097,06
P116	P116 - P117	0,26	925004,14	1259097,40
P117	P117 - P118	0,25	925003,98	1259097,60



COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

P118	P118 - P119	0,51	925003,82	1259097,80
P119	P119 - P120	0,29	925003,51	1259098,20
P120	P120 - P121	0,54	925003,33	1259098,43
P121	P121 - P122	0,17	925003,00	1259098,85
P122	P122 - P123	0,30	925002,89	1259098,99
P123	P123 - P124	0,53	925002,71	1259099,22
P124	P124 - P125	0,17	925002,38	1259099,64
P125	P125 - P126	0,27	925002,27	1259099,78
P126	P126 - P127	0,02	925002,10	1259099,99
P127	P127 - P128	0,38	925002,09	1259100,01
P128	P128 - P129	0,33	925001,86	1259100,31
P129	P129 - P130	0,31	925001,65	1259100,57
P130	P130 - P131	0,54	925001,46	1259100,81
P131	P131 - P132	0,71	925001,13	1259101,23
P132	P132 - P133	0,31	925000,76	1259101,84
P133	P133 - P134	0,20	925000,59	1259102,10
P134	P134 - P135	0,49	925000,49	1259102,27
P135	P135 - P136	0,31	925000,22	1259102,69
P136	P136 - P137	0,69	925000,06	1259102,96
P137	P137 - P138	0,30	924999,69	1259103,54
P138	P138 - P139	0,71	924999,53	1259103,79
P139	P139 - P140	0,33	924999,15	1259104,39
P140	P140 - P141	0,68	924998,98	1259104,66
P141	P141 - P142	0,20	924998,61	1259105,23
P142	P142 - P143	0,48	924998,50	1259105,40
P143	P143 - P144	0,16	924998,24	1259105,80
P144	P144 - P145	0,32	924998,16	1259105,93
P145	P145 - P146	0,33	924998,00	1259106,20
P146	P146 - P147	0,66	924997,83	1259106,48
P147	P147 - P148	0,03	924997,48	1259107,05
P148	P148 - P149	0,30	924997,47	1259107,07
P149	P149 - P150	4,25	924997,31	1259107,32
P150	P150 - P151	4,05	924995,04	1259110,92
P151	P151 - P152	0,65	924997,60	1259114,06
P152	P152 - P153	1,37	924997,09	1259114,46
P153	P153 - P154	0,01	924996,01	1259115,30
P154	P154 - P155	0,99	924996,01	1259115,30
P155	P155 - P156	1,68	924995,23	1259115,91
P156	P156 - P157	1,01	924994,36	1259117,35
P157	P157 - P158	1,02	924993,84	1259118,22
P158	P158 - P159	0,07	924993,31	1259119,09
P159	P159 - P160	0,93	924993,27	1259119,14
P160	P160 - P161	1,01	924992,78	1259119,94
P161	P161 - P162	0,36	924992,25	1259120,80
P162	P162 - P163	0,89	924992,05	1259121,11



## COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

P163	P163 - P164	1,10	924991,61	1259121,88
P164	P164 - P165	1,00	924991,08	1259122,84
P165	P165 - P166	0,93	924990,60	1259123,71
P166	P166 - P167	0,39	924990,13	1259124,52
P167	P167 - P168	0,52	924989,93	1259124,85
P168	P168 - P169	0,37	924989,65	1259125,29
P169	P169 - P170	0,86	924989,45	1259125,60
P170	P170 - P171	1,03	924989,02	1259126,35
P171	P171 - P172	1,03	924988,51	1259127,25
P172	P172 - P173	1,03	924987,99	1259128,14
P173	P173 - P174	1,03	924987,48	1259129,03
P174	P174 - P175	0,39	924986,96	1259129,92
P175	P175 - P176	0,64	924986,76	1259130,25
P176	P176 - P177	0,18	924986,46	1259130,82
P177	P177 - P178	1,05	924986,37	1259130,98
P178	P178 - P179	0,88	924985,88	1259131,90
P179	P179 - P180	2,32	924985,46	1259132,68
P180	P180 - P181	6,69	924986,13	1259130,45
P181	P181 - P182	2,79	924987,56	1259123,91
P182	P182 - P183	5,37	924987,99	1259121,16
P183	P183 - P184	3,16	924987,72	1259115,79
P184	P184 - P185	9,85	924986,94	1259112,73
P185	P185 - P186	6,50	924987,41	1259102,89
P186	P186 - P187	17,22	924987,78	1259096,40
P187	P187 - P188	3,78	924990,91	1259079,47
P188	P188 - P189	6,36	924992,03	1259075,86
P189	P189 - P190	12,85	924993,80	1259069,75
P190	P190 - P191	7,36	924997,63	1259057,49
P191	P191 - P192	4,45	925001,21	1259051,06
P192	P192 - P193	29,81	925003,29	1259047,13
P193	P193 - P194	4,10	925019,89	1259022,36
P194	P194 - P195	3,29	925021,19	1259018,48
P195	P195 - P196	4,92	925022,30	1259015,39
P196	P196 - P197	1,94	925024,87	1259011,19
P197	P197 - P198	2,12	925025,88	1259009,53
P198	P198 - P199	10,43	925027,07	1259007,77
P199	P199 - P200	3,59	925032,97	1258999,17
P200	P200 - P201	1,01	925035,26	1258996,41
P201	P201 - P202	4,45	925035,91	1258995,64
P202	P202 - P203	3,45	925039,07	1258992,50
P203	P203 - P204	3,30	925041,48	1258990,04
P204	P204 - P205	4,39	925043,75	1258987,64
P205	P205 - P206	2,58	925047,21	1258984,93
P206	P206 - P207	3,42	925049,54	1258983,83
P207	P207 - P208	4,00	925052,64	1258982,37



P208	P208 - P209	4,17	925056,50	1258981,31
P209	P209 - P210	11,77	925060,66	1258981,10
P210	P210 - P211	10,44	925072,43	1258980,77
P211	P211 - P212	6,01	925082,86	1258980,45
P212	P212 - P213	1,84	925088,85	1258979,90
P213	P213 - P214	5,14	925090,66	1258980,23
P214	P214 - P215	6,58	925095,48	1258982,02
P215	P215 - P216	2,60	925102,06	1258982,08
P216	P216 - P217	2,19	925104,65	1258982,26
P217	P217 - P218	4,22	925106,83	1258982,40
P218	P218 - P219	6,59	925111,03	1258982,02
P219	P219 - P220	1,17	925116,93	1258979,07
P220	P220 - P221	2,28	925118,00	1258978,59
P221	P221 - P222	3,09	925116,35	1258980,16
P222	P222 - P223	1,57	925114,17	1258982,35
P223	P223 - P224	5,10	925112,61	1258982,55
P224	P224 - P225	6,00	925107,55	1258983,22
P225	P225 - P226	4,66	925102,87	1258986,98
P226	P226 - P227	3,13	925099,05	1258989,65
P227	P227 - P228	1,69	925096,48	1258991,44
P228	P228 - P229	3,49	925095,06	1258992,36
P229	P229 - P230	0,82	925092,25	1258994,44
P230	P230 - P231	5,69	925091,43	1258994,52
P231	P231 - P232	6,10	925085,77	1258995,05
P232	P232 - P233	5,14	925080,64	1258998,36
P233	P233 - P234	5,27	925076,50	1259001,40
P234	P234 - P235	5,09	925072,77	1259005,13
P235	P235 - P236	7,02	925069,84	1259009,28
P236	P236 - P237	8,85	925066,32	1259015,35
P237	P237 - P238	0,65	925069,24	1259023,70
P238	P238 - P239	2,42	925069,46	1259024,32
P239	P239 - P240	1,23	925068,76	1259026,64
P240	P240 - P241	5,91	925068,55	1259027,84
P241	P241 - P242	6,82	925066,73	1259033,47
P242	P242 - P243	0,67	925067,96	1259040,18
P243	P243 - P78	3,15	925068,08	1259040,84
<b>AREA REQUERIDA 1: 0,6023 HA</b>				



 <small>ALEATICA</small>	 <small>Agencia Nacional de Infraestructura</small>	<h2 style="margin: 0;">COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN</h2>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

<b>PROYECTO: AUTOPISTA RIO MAGDALENA 2</b>	<b>ÁREA: GESTIÓN PREDIAL</b>
<b>PREDIO No. CM2-UF1-CN-047A</b>	

CUADRO DE CONSTRUCCION				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	5,06	924708,42	1259423,91
P2	P2 - P3	5,64	924705,82	1259419,58
P3	P3 - P4	10,29	924703,41	1259414,48
P4	P4 - P5	6,57	924701,84	1259404,31
P5	P5 - P6	3,63	924698,71	1259398,53
P6	P6 - P7	2,20	924697,04	1259395,31
P7	P7 - P8	6,30	924697,11	1259393,11
P8	P8 - P9	2,45	924697,72	1259386,84
P9	P9 - P10	2,06	924698,05	1259384,41
P10	P10 - P11	2,67	924698,69	1259382,45
P11	P11 - P12	3,05	924700,04	1259380,15
P12	P12 - P13	5,36	924701,64	1259377,56
P13	P13 - P14	5,30	924705,52	1259373,86
P14	P14 - P15	10,16	924708,87	1259369,75
P15	P15 - P16	10,79	924711,90	1259360,05
P16	P16 - P17	2,94	924715,36	1259349,83
P17	P17 - P18	6,14	924713,81	1259347,32
P18	P18 - P19	6,89	924715,15	1259341,33
P19	P19 - P20	5,44	924716,66	1259334,61
P20	P20 - P21	6,92	924718,26	1259329,41
P21	P21 - P22	1,04	924721,81	1259323,47
P22	P22 - P23	2,89	924722,55	1259322,75
P23	P23 - P24	5,49	924724,95	1259321,14
P24	P24 - P25	1,21	924729,24	1259317,72
P25	P25 - P26	8,61	924730,37	1259317,30
P26	P26 - P27	6,21	924738,39	1259314,18
P27	P27 - P28	5,55	924744,37	1259312,50
P28	P28 - P29	4,60	924749,76	1259311,17
P29	P29 - P30	5,99	924754,20	1259312,37
P30	P30 - P31	21,00	924759,80	1259310,24
P31	P31 - P32	8,01	924779,22	1259302,26
P32	P32 - P33	8,32	924787,02	1259300,42
P33	P33 - P34	7,06	924795,30	1259299,63
P34	P34 - P35	23,24	924802,26	1259300,77
P35	P35 - P36	7,26	924824,41	1259307,82
P36	P36 - P37	9,08	924831,62	1259308,69
P37	P37 - P38	2,53	924825,38	1259315,29
P38	P38 - P39	5,39	924823,12	1259316,42
P39	P39 - P40	5,33	924818,28	1259318,78



## COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

P40	P40 - P41	0,35	924813,63	1259321,40
P41	P41 - P42	1,76	924813,33	1259321,57
P42	P42 - P43	1,24	924811,79	1259322,43
P43	P43 - P44	1,07	924810,70	1259323,01
P44	P44 - P45	5,67	924809,65	1259322,83
P45	P45 - P46	2,68	924804,05	1259321,88
P46	P46 - P47	5,76	924801,57	1259322,87
P47	P47 - P48	2,32	924796,61	1259325,79
P48	P48 - P49	2,97	924794,73	1259327,15
P49	P49 - P50	5,01	924792,31	1259328,87
P50	P50 - P51	5,21	924788,27	1259331,84
P51	P51 - P52	5,18	924783,98	1259334,80
P52	P52 - P53	4,93	924779,99	1259338,11
P53	P53 - P54	2,98	924776,14	1259341,18
P54	P54 - P55	0,51	924773,77	1259342,99
P55	P55 - P56	7,17	924773,26	1259342,94
P56	P56 - P57	7,05	924766,13	1259342,17
P57	P57 - P58	5,55	924760,37	1259346,22
P58	P58 - P59	5,56	924755,97	1259349,60
P59	P59 - P60	5,30	924752,16	1259353,66
P60	P60 - P61	5,31	924748,78	1259357,73
P61	P61 - P62	6,55	924745,58	1259361,98
P62	P62 - P63	5,45	924741,92	1259367,41
P63	P63 - P64	1,31	924741,46	1259372,83
P64	P64 - P65	4,24	924741,35	1259374,14
P65	P65 - P66	5,28	924739,14	1259377,76
P66	P66 - P67	4,75	924736,86	1259382,52
P67	P67 - P68	4,99	924734,29	1259386,52
P68	P68 - P69	5,09	924731,46	1259390,63
P69	P69 - P70	6,38	924728,52	1259394,79
P70	P70 - P71	3,70	924724,90	1259400,05
P71	P70 - P72	2,79	924724,49	1259403,73
P72	P70 - P73	3,91	924724,18	1259406,50
P73	P70 - P74	5,10	924721,96	1259409,72
P74	P70 - P75	5,05	924719,18	1259413,99
P75	P70 - P76	4,25	924716,26	1259418,11
P76	P70 - P77	3,16	924713,89	1259421,64
P77	P70 - P1	2,76	924710,96	1259422,83
<b>AREA REQUERIDA 2: 0,5385 HA</b>				









Agencia Nacional de Infraestructura

Autopista Río Magdalena  
ALEATICA

PROYECTO

CONCESION AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2

FICHA PREDIAL ID

CM2-UF1-CN-047A

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS 1

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,6023 Ha	NORTE:	EDGAR JOSE MESA (MISMO PREDIO) PUNTOS (179)	0,00 m
ABSCISA INICIAL	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI PUNTOS (179-78);(78-243);(243-220)	135.76 m 3.15 m
	ABSCISA FINAL		92.69 m
K55+457,02	SUR:	EDGAR JOSE MESA (MISMO PREDIO) PUNTOS (213-220)	28.49 m
K55+679,22	OCCIDENTE	EDGAR JOSE MESA (MISMO PREDIO) PUNTOS (179-213)	209.73 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0,5385 Ha	NORTE:	EDGAR JOSE MESA (MISMO PREDIO) (1)	0,00 m
ABSCISA INICIAL	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI PUNTOS (36-77);(77-1)	180,67 m
	ABSCISA FINAL		
K55+860,90	SUR:	EDGAR JOSE MESA (MISMO PREDIO) PUNTOS (33-36)	37,56 m
K56+030,83	OCCIDENTE	EDGAR JOSE MESA (MISMO PREDIO) PUNTOS (1-33)	188,78 m

REVISÓ Y APROBÓ

ING. DAVID J. SUAREZ M.  
TP: 2220274433 CDR

ELABORÓ

MPM ABOGADOS  
Yesmy Batista Palomino  
TP A4242016-55234441

OBSERVACIONES

FECHA:

FECHA DE ELABORACIÓN:

16/01/2025



<b>CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL</b> <b>AVALÚO RURAL COMERCIAL</b> <b>DIRECCIÓN: LA CABAÑA</b> <b>VEREDA: LA MARIPOSA (FICHA PREDIAL)</b> <b>VEREDA: LA MARIPOSA (FICHA CATASTRAL)</b> <b>VEREDA: LA MARIPOSA (P.B.O.T)</b> <b>VEREDA: REMEDIOS (F.M.I)</b> <b>ABSCISAS: Km 55+457,02 a KM 56+030,83</b> <b>MUNICIPIO DE REMEDIOS DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA</b>		
<b>INFORME DE AVALÚO COMERCIAL</b>		
<b>PROPIETARIO: EDGAR JOSÉ MESA</b>		
	<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>	
	<b>LOTE</b>	
	<b>PREDIO: CM2-UF1-CN-047A</b>	
	<b>ÁREAS REQUERIDAS</b>	
	<b>LOTE</b>	<b>1,1408 ha.</b>
	<b>CONSTRUIDA</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>	<b>\$ 28.876.013</b>	



1

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

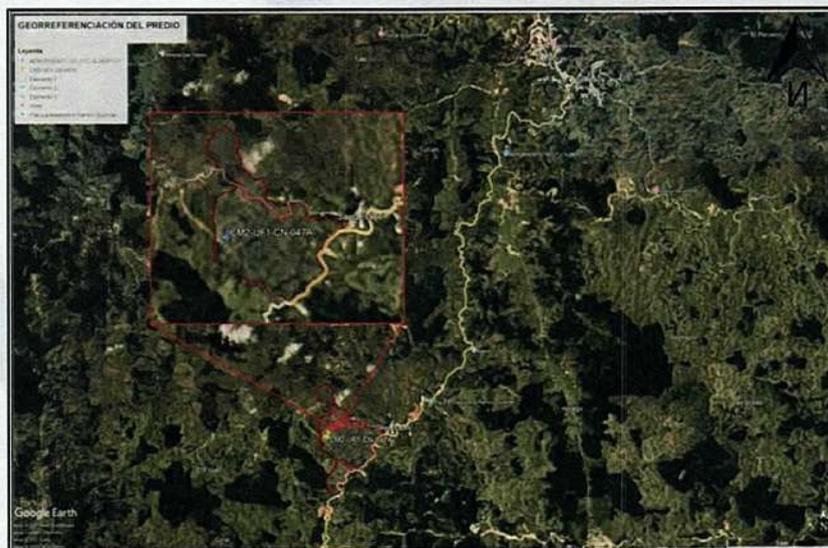
<b>SOLICITANTE</b>	CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2				
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Lote	<input checked="" type="checkbox"/>	Construcción		Lote y Construcción
<b>PREDIO No.</b>	CM2-UF1-CN-047A				
<b>DEPARTAMENTO</b>	Antioquia				
<b>MUNICIPIO</b>	Remedios				
<b>VEREDA/BARRIO</b>	LA MARIPOSA (FICHA PREDIAL) LA MARIPOSA (FICHA CATASTRAL) LA MARIPOSA (P.B.O.T) REMEDIOS (F.M.I)				
<b>ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA</b>	Km 55+457,02 a KM 56+030,83				
<b>DIRECCIÓN DEL INMUEBLE</b>	LA CABAÑA				
<b>TIPO DE PREDIO</b>	Rural	<input checked="" type="checkbox"/>	Urbano		
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial		Comercial		Institucional
	Agropecuario	<input checked="" type="checkbox"/>	Ganadería		Protección <input checked="" type="checkbox"/> Cultivos permanentes
<b>USO POR NORMA</b>	Uso forestal protector y áreas silvoagricolas (Bosque protector Conservación y protección de los recursos florísticos, faunísticos, paisajísticos, genéticos y conservación del recurso hídrico).				
<b>MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Resolución 620 de 2008 del IGAC.</li> <li>● Ley 388 de 1997.</li> <li>● Decreto 1420 de 1998</li> <li>● Ley 1682 de noviembre de 2013</li> <li>● Resolución 898 de agosto de 2014.</li> <li>● Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014</li> <li>● Acuerdo Nro. 007 del 09-10-2019, bajo el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Remedios, Antioquia.</li> </ul>				
<b>INFORMACIÓN CATASTRAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Cédula Catastral: 6042002000000800001000000000.</li> <li>● Áreas de terreno: 171,6901 ha.</li> <li>● Áreas de Construcción: 928,26 m2.</li> <li>● Avalúo Catastral: \$251.256.000.</li> <li>● Zonas Homogéneas Físicas catastrales:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sector: Rural; Código Zona: 304; área: 171,6901 ha.</li> </ul> </li> <li>● Zonas Geoeconómica catastral:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- - Sector: Rural; Código Zona: 304; área: 171,6901 ha.</li> </ul> </li> </ul>				



<b>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ficha predial del 16-01-2025.</li> <li>• Plano predial del 16-01-2025.</li> <li>• Registro Fotográfico del 16-01-2025.</li> <li>• Certificado de Tradición y Libertad No. 027-4209 impreso 14-01-2025.</li> <li>• Certificado catastral Nro.17505755 impreso 18-07-2024.</li> <li>• Estudio de Títulos del 16-01-2025.</li> <li>• Certificado de uso del suelo del 04-06-2021.</li> <li>• Certificado de Vigencia de Uso del suelo del 15-01-2025.</li> <li>• Informe de servidumbres 16-01-2025.</li> </ul>
<b>FECHA SOLICITUD</b>	11-04-2025.
<b>FECHA VISITA</b>	29-04-2025.
<b>FECHA AVALÚO</b>	15-05-2025.
<b>AVALUADOR COMISIONADO</b>	JUAN ESTEBAN BOTERO
<b>RESPONSABLE DE LA VISITA</b>	JUAN ESTEBAN BOTERO

## 2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

**Localización:** El predio se encuentra en la vereda La Mariposa del municipio de Remedios, para acceder al predio se debe ingresar por el corregimiento Santa Isabel, el cual tiene ingreso por la vía que comunica al municipio de Vegachí con Remedios por carretera destapada en buen estado, en el sector se encuentran coberturas de rastrojos, potreros, yarumos, entre otros en donde se caracterizan por la actividad ganadera y menor proporción usos agrícolas y forestales.



3

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

**Coordenadas geográficas:** 6.94174593753, -74.7585264825.

**Delimitación del sector:**

El predio se encuentra ubicado en la vereda La Mariposa zona rural del Municipio de Remedios, según ficha predial, la cual está delimitada de la siguiente manera:

- **Norte:** Limita con las veredas San Antonio y San Cristóbal.
- **Oriente:** Limita con la vereda Camelias Quintana.
- **Sur:** Limita con el Municipio de Vegachí.
- **Occidente:** Limita con la vereda El Retiro.

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

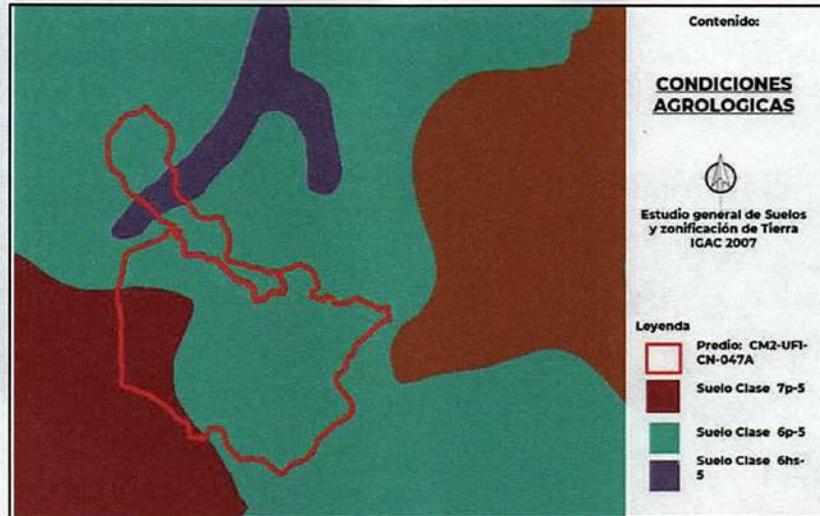
**Características climáticas:**

- **ALTURA** 780 msnm.
- **CLIMA PROMEDIO:** 24°C.
- **PRECIPITACIÓN:** 2500 mm a 3000 mm.
- **PISO TÉRMICO:** Cálido.
- **FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:** Ninguno.

**Fuente:** Alcaldía de Remedios y anuario estadístico de Antioquia 2021. [Online] disponible en: <http://antioquia.gov.co/planeacion/ANUARIO%202014/es-CO/capitulos/ambiente/hidrometeorologia/cp-2-2-4.html>



**CONDICIONES AGROLÓGICAS:**



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

**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.

**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.

**Clase agrológica VI, subclase 6hs-5**

- **Principales limitantes de uso:** Inundaciones frecuentes, nivel freático alto, drenaje pobre en algunos suelos y poca profundidad efectiva de los suelos.

- **Usos Recomendados:** Ganadería en toda la unidad; en sectores de suelos bien drenados, agricultura con cultivos de subsistencia, plátano, yuca, frutales, cítricos.

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	X	Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	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 y veredas, hay servicios de carros expresos. 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.</p>							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Público	
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet			
SERVICIOS	<p>Los servicios comunales se encuentran en el casco urbano del municipio de Remedios, donde se encuentra 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</p>							



<b>COMUNALES</b>	corresponsal bancario Remedios, banco Agrario. Para servicios más especializados los habitantes se desplazan a Medellín.											
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Residencial		Comercial		Agropecuario	X	Industrial					
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero					
	Mixto		Otro		¿Cuál?							
<b>ALTURA PREDOMINANTE</b>	1 piso	X	2 piso		Otra							
<b>ESTRATIFICACIÓN</b>	1		2	X	3		4		5		6	

### 3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

#### 3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

<b>PROPIETARIO</b>	EDGAR JOSÉ MESA
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	C.C. 3.666.161.
<b>MATRÍCULA</b>	Nro. 027-4209
<b>PORCENTAJE DE COPROPIEDAD</b>	Sin capacidad por fallecimiento.
<b>TÍTULO DE ADQUISICIÓN</b>	<p>De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de los títulos se procede a hacer la siguiente descripción:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El actual propietario del inmueble es el señor EDGAR JOSÉ MESA, quien lo adquirió por COMPRAVENTA, efectuada a ANA CARVALHO HERNÁNDEZ, según consta en la Escritura Pública No. 692 del 10 de junio de 1976, de la Notaría 12 de Medellín, debidamente inscrita en la anotación Nro. 002 del folio de matrícula inmobiliaria No. 027-4209, de la Oficina de registro de instrumentos Públicos de Segovia – Antioquia.</li> </ul>
<b>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO</b>	<p>De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 027-4209, de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Segovia, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, recae la siguiente limitación al dominio:</p> <p>SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELÉCTRICA, constituida por EDGAR JOSÉ MESA a favor de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLIN E.S.P., mediante Escritura Pública No. 108 del 10 de febrero de 2011, otorgada en la Notaría Única de Segovia, debidamente inscrita en la anotación No. 04 del folio de matrícula inmobiliaria No. 027-4209, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia - Antioquia.</p> <p>HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, constituida por EDGAR JOSÉ MESA a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A. mediante Escritura</p>

7

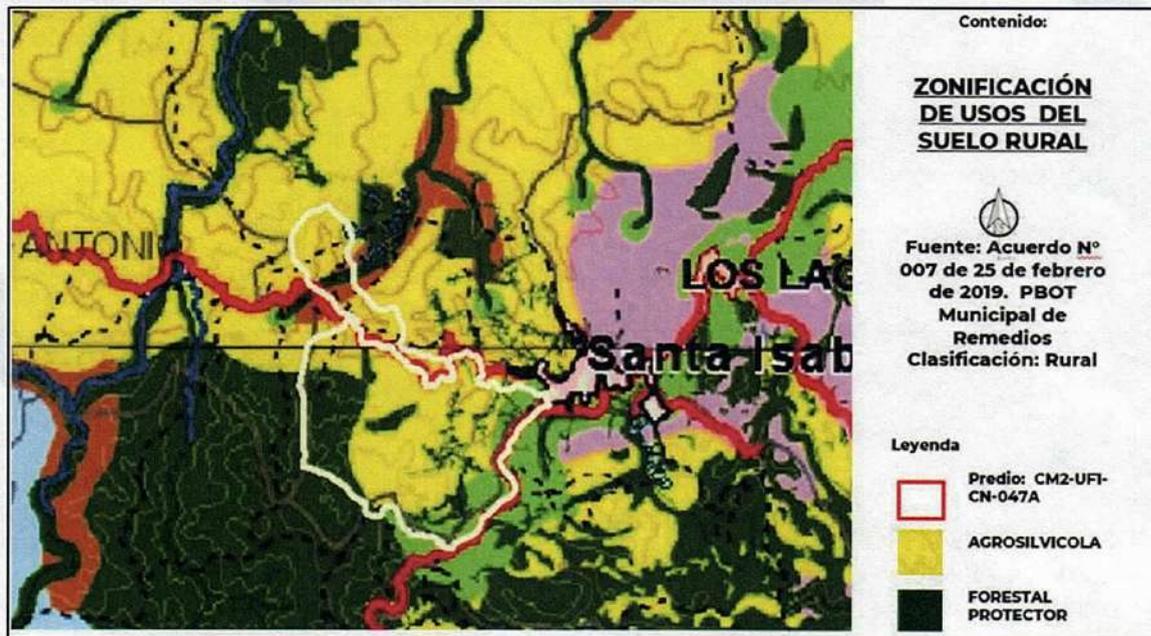
	Pública Nro. 242 del 17 de diciembre de 2016, otorgada en la Notaría Única de Betulia, debidamente inscrita en la anotación Nro. 010 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 027-4209 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia Antioquia.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Se ha revisado la secuencia de áreas del inmueble objeto de estudio, en donde se determinó que este, a la fecha tiene una extensión superficial de 197,8386 Has, presentándose consonancia entre el último título estudiado y el certificado de tradición Nro. 027-4209, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia. No obstante, el área del certificado catastral no coincide con esta información.

**Fuente:** Estudio de Títulos suministrado.

### 3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Acuerdo 007 de 09 de octubre de 2019 de PBOT del municipio de Remedios, por el cual se adopta el Plan Básico de ordenamiento territorial del municipio de Remedios-Antioquia, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rurales y urbanos, se establecen como uso principal Forestal Protector y áreas agrosilvícolas.



**Fuente:** Elaboración propia en base a la cartografía del PBOT del municipio de Remedios.





## Municipio de Remedios

Nit: 890.984.312 - 4

 Secretaría de Planeación  
 y Desarrollo Territorial

**JUNTOS POR  
 REMEDIOS**
**SPDT- US- PBOT-110**
**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-SCNCN-O47
Cédula catastral:	6042002000000800001
Matricula Inmobiliaria:	027-4209
Vereda:	La Mariposa
Dirección:	La Cabaña
Propietario:	Edgar José Mesa

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 <sup>1</sup> --Producción agroindustrial, previo estudio de impacto ambiental --Construcción de infraestructura vial y de servicios públicos. <sup>2</sup>	--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 diferentes a la conservación y

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

<sup>2</sup> Siempre y cuando cuenten estos proyectos 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](http://www.remedios-antioquia.gov.co)

1



9




**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**  
 TERRITORIO Y DESARROLLO

## Municipio de Remedios

Nit: 890.984.312 - 4

 Secretaría de Planeación  
 y Desarrollo Territorial

**JUNTOS POR  
 REMEDIOS**

Producción agropecuaria de subsistencia  Producción agroforestal, acuícola y forestal en fines de protección y para uso doméstico	--Construcción de nuevos equipamientos comunitarios  --Construcción de infraestructura energética. <sup>3</sup>  --Actividades extractivas de subsistencia tales como caza y pesca.  --Minería. <sup>4</sup>	protección de los Recursos Naturales, así como obras de infraestructura y vivienda.  --Industria.  --Desarrollos Urbanísticos.  --Parcelaciones de vivienda campestre.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ÁREAS AGROSILVICOLAS

#### ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO

PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS	PROHIBIDOS
AGRICULTURA CON COBERTURA BOSCOSA.	Forestal Protector  Recreación pasiva  Construcción de infraestructura  Construcción de Equipamiento  Ecoturismo  Turismo asociado al recurso paisajístico y a los recursos naturales.  Servicios asociados a las actividades turísticas y productivas.	Minería superficial <sup>5</sup>  Vivienda <sup>6</sup>  Forestal protector con especies introducidas <sup>7</sup>  Pecuaria con cobertura boscosa.  Construcción de nuevos equipamientos comunitarios.	Desarrollos Urbanísticos  Parcelaciones para Vivienda campestre  Usos suburbanos-  Industria.

<sup>2</sup> Siempre y cuando cuenten estos proyectos con licencia ambiental.

<sup>4</sup> Siempre y cuando cuenten con licencia ambiental.

<sup>3</sup> Siempre y cuando las minas cuenten con licencia ambiental.

<sup>6</sup> Sólo vivienda campesina.

<sup>7</sup> 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](http://www.remedios-antioquia.gov.co)

2





## Municipio de Remedios

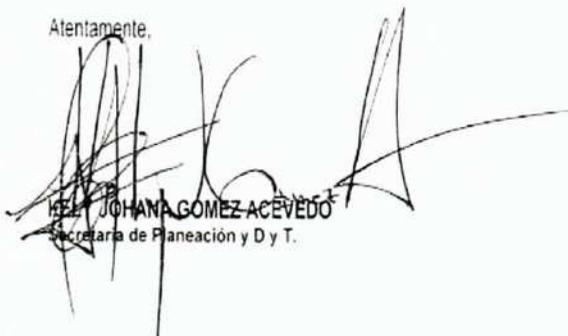
Nit: 890.984.312 - 4

Secretaría de Planeación  
y Desarrollo Territorial




	--Investigación con fines educativos y de valoración de los recursos naturales.  --Servicios asociados a las actividades turísticas y productivas.	
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Atentamente,



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

Proyecto	Revisó
Nombre: Mansel Vivares	Nombre: Kely Gomez
Cargo: Auxiliar Administrativa	Cargo: Secretaria de Planeación y D.T
Firma	Firma

GESTIÓN DOCUMENTAL  
F-GDC-03

Fuente: Certificado de Uso del Suelo.


**Alcaldía**  
 de Remedios  
 Antioquia

ALCALDÍA MUNICIPAL DE REMEDIOS NIT: 890.984.312-4

 150-SPDT  
 Remedios, 15 de enero de 2025

 Al responder Citese  
 Radicado No. 2025020095

 Señora  
 ADRIANA RIVERA CAÑAS  
 Coordinadora Predial MPM Abogados  
 Email: [mpmriomagdalena@gmail.com](mailto:mpmriomagdalena@gmail.com)

REF: Solicitud de enero 14 de 2025 registrado bajo el radicado No 2025010057

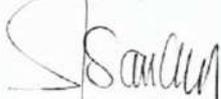
ASUNTO: Certificación vigencia PBOT.

Respetada Doctora,

En atención a la solicitud recibida via email el día 14 de enero de 2025, adjunto certificación relacionada con la vigencia del PBOT Municipio de Remedios.

Cualquier información adicional que desee al respecto, con gusto le será atendida.

Cordialmente,



 JOAN CARLO SÁNCHEZ ARBELÁEZ  
 Sec. Planeación y Desarrollo Territorial

Anexo 1: Un folio

Proyecto	Revisó	Aprobó
Nombre: Mangal Vivares	Nombre: Joan Carlo Sanchez Arbeláez	Nombre: Joan Carlo Sanchez Arbeláez
Cargo: Auxiliar Administrativa	Cargo: Sec. de Planeación y D.T. (E)	Cargo: Sec. de Planeación y D.T. (E)
Firma:	Firma:	Firma:

 GESTIÓN DOCUMENTAL  
 F-GDC-03.

 Dirección: KR 11 # 5-96/126, Coliseo Municipal, Calle El Retiro – Código Postal: 052820  
 Teléfono: (+57) 312 8655219 Correo Institucional: [planeacion@remedios-antioquia.gov.co](mailto:planeacion@remedios-antioquia.gov.co)


 INTERVENTORÍA AREA  
 PREDIAL

 Medellín  
 +57(604) 448 07 27  
 Calle 16 # 41 - 210  
 Edificio La Compañía - Oficina 602

[www.valorar.com](http://www.valorar.com)



**Alcaldía  
de Remedios**  
Antioquia

ALCALDÍA MUNICIPAL DE REMEDIOS - NIT: 890.964.312-4

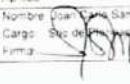
EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE  
REMEDIOS, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CERTIFICA

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Remedios se encuentra vigente y su última actualización fue mediante Acuerdo N°007 de 9 de octubre de 2019 y a la fecha no se encuentra en proceso de modificación, revisiones y/o ajustes

Dada en el municipio de Remedios a los 15 días del mes de enero de 2025.

  
**JOAN CARLO SÁNCHEZ ARBELÁEZ**  
 Sec. Planeación y Desarrollo Territorial

Proyecto	Revisó	Aprobó
Nombre: Mansel Incares	Nombre: Joan Carlo Sánchez Arbeláez	Nombre: Joan Carlo Sánchez Arbeláez
Cargo: Auxiliar Administrativa	Cargo: Secretario de Planeación y D.T. (E)	Cargo: Secretario de Planeación y D.T. (E)
Firma:	Firma: 	Firma: 

GESTIÓN DOCUMENTAL  
F-GDC-03



**Fuente:** Certificado de Vigencia 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 posee inconsistencias al momento de nombrar el predio según su código predial se revisan los datos y estos corresponden al predio objeto de estudio CM2-UF1-SCNCN-047 como se nombró el área requerida en el año 04-06-2021. De este predio nació el predio CM2-UF1-CN-047A. Al no haberse realizado cambios o modificaciones en el PBOT, no se solicita modificación.

13

### 3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO TOTAL	197,8386 ha.
ÁREA UNIDAD FISIGRÁFICA 1	197,8386 ha.

Fuente: Ficha predial suministrada.

**3.4. UBICACIÓN:** El inmueble se encuentra ubicado en la vereda La Mariposa del municipio de Remedios, al cual se accede por el corregimiento de Santa Isabel perteneciente al mismo municipio ingresando por camino veredal aproximadamente 2,10 km de la vía que comunica a Vegachí con Remedios y 13,7 km del predio al casco urbano de Remedios.

**3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIGRÁFICAS:** El predio se encuentra en una unidad fisiográfica clasificada en suelo rural, topografía ondulada que oscila entre 8% y 25% de inclinación, uso predominante son pastos mejorados, presenta clima cálido húmedo, con erosión moderada.

### 4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	1,1408 ha.
ÁREA REMANENTE	0,0000 ha.
ÁREA SOBRANTE	196,6978 ha.
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1,1408 ha.
<b>LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 1</b>	
NORTE	0,00 m con EDGAR JOSÉ MESA (MISMO PREDIO) PUNTOS (179).
ORIENTE	135,76 m. AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI PUNTOS (179-78); 3.15 m. AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI PUNTOS; (78-243); 92.69 m. con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI PUNTOS 243-220).
SUR	28,49 m con EDGAR JOSÉ MESA (MISMO PREDIO) PUNTOS (213-220).
OCCIDENTE	209,73 m EDGAR JOSÉ MESA (MISMO PREDIO) PUNTOS (179-213).
<b>LINDEROS ÁREA REQUERIDA - ÁREA 2</b>	
NORTE	0,00 m con EDGAR JOSÉ MESA (MISMO PREDIO) (1).
ORIENTE	180,67 m con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI PUNTOS (36-77); (77-1).



<b>SUR</b>	37,56 m con EDGAR JOSE MESA (MISMO PREDIO) PUNTOS (33-36).
<b>OCCIDENTE</b>	188,78 m EDGAR JOSÉ MESA (MISMO PREDIO) PUNTOS (1-33).

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

<b>TOPOGRAFÍA</b>	Plana		Ondulada	X	Escarpada	
<b>VÍA DE ACCESO</b>	El predio cuenta con acceso a través de la vía que comunica el municipio de Vegachí con el municipio de Remedios. Dicho acceso fue habilitado por la concesión con el propósito de permitir el ingreso de maquinaria y personal.					
<b>TIPO DE VÍAS</b>	Pavimentada	X	Destapada	X	Adoquinada	Otro
<b>ESTADO</b>	Buena	X	Regular		Malo	Otro
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Internet
	Transporte público		Pozo séptico	X	Alum. Público	

#### 4.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

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

#### 4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

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



**4.4. CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES**  
**MARIA EUGENIA MESA ARROYAVE C.C. 21.448.667**

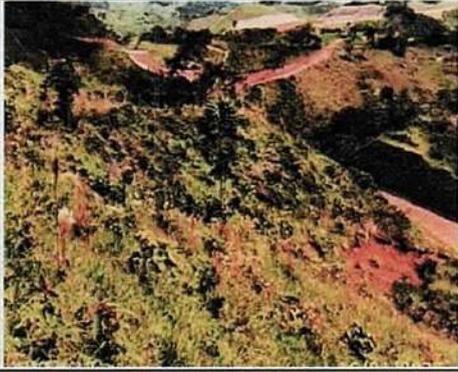
CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES			
DESCRIPCIÓN	CANT	ALT	UND.
PASTO BRACHIARIA	1,1295		Ha
CEDRO	5	5	Und
GUAYABO	2	3	Und
NATIVO	5	4	Und
MESTIZO	6	5	Und
LIMÓN	2	3	Und
ESPADERO	18	5	Und
NORO	7	4	Und
CHINGALÉ	8	4	Und
CARBONERO	2	4	Und
MANDARINO	1	3	Und

Fuente: Ficha predial.

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.

ESPECIES VEGETALES	
PASTO BRACHIARIA	CEDRO
	

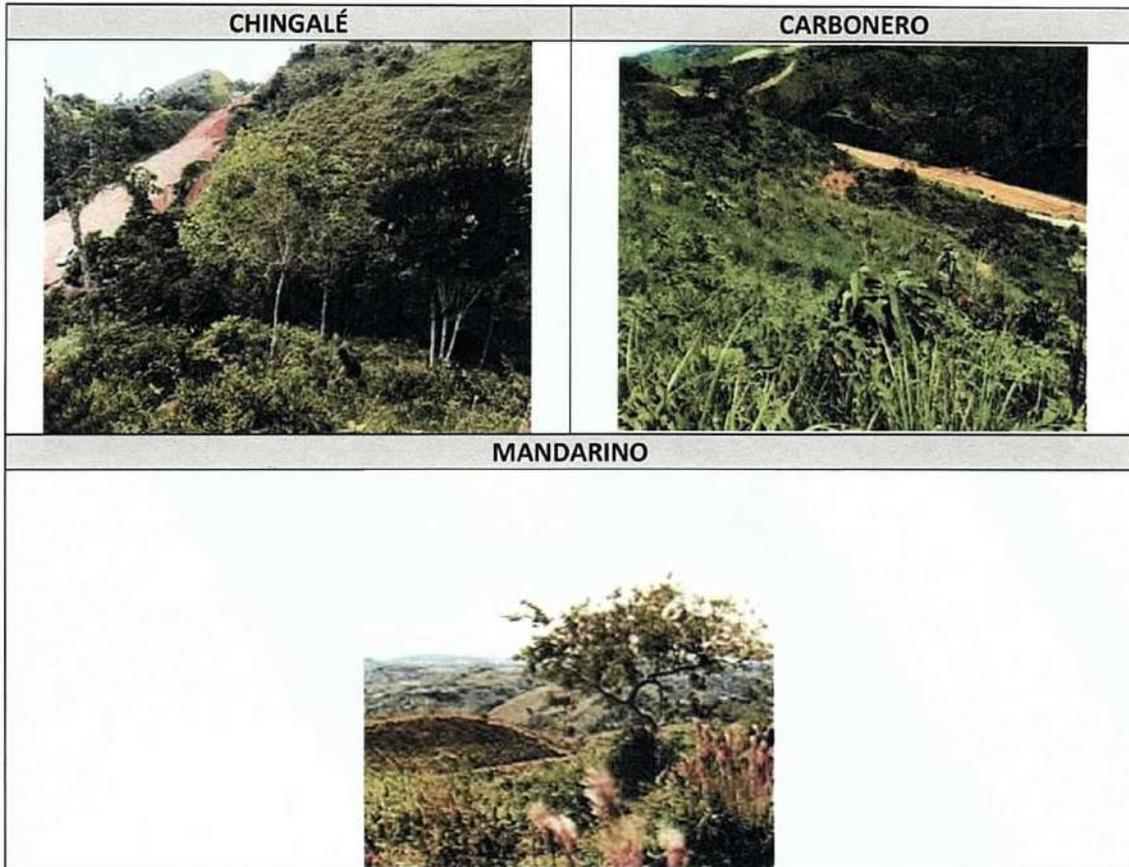


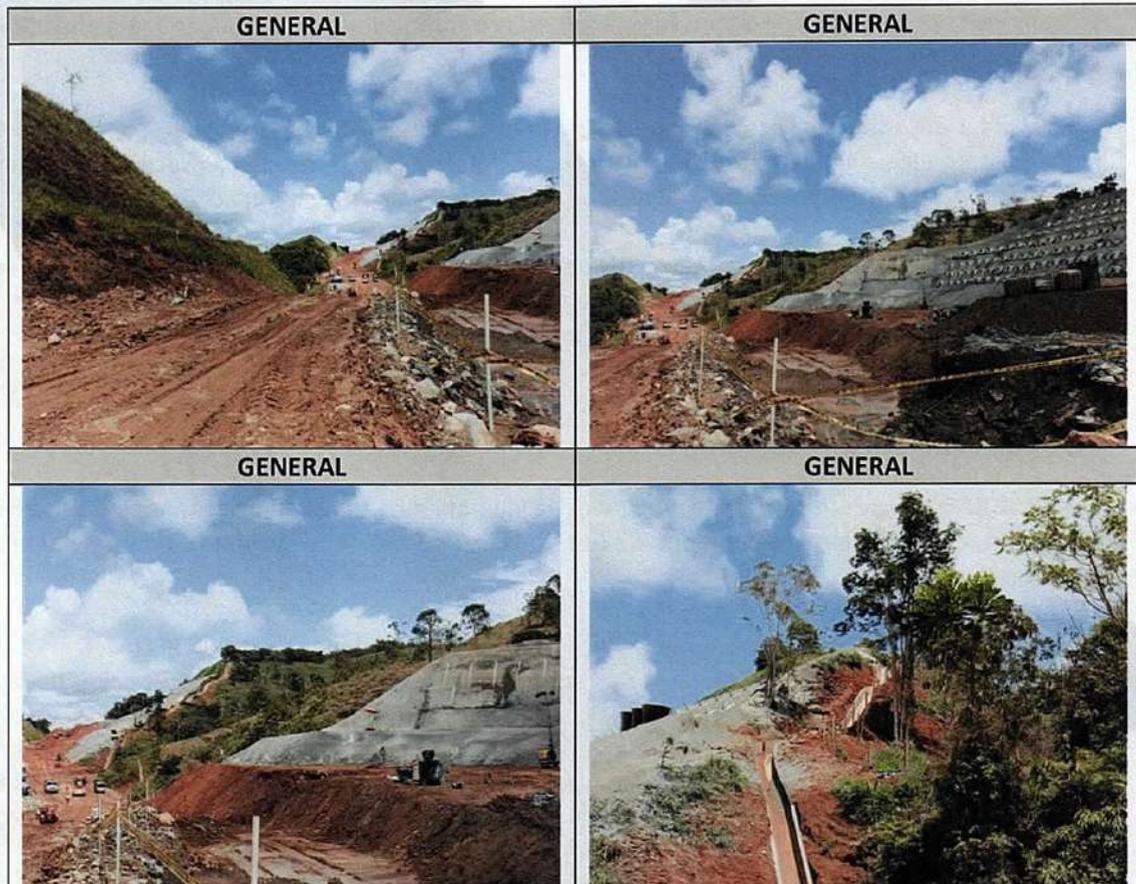
<p style="text-align: center;"><b>GUAYABO</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>NATIVO</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>MESTIZO</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>LIMÓN</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>ESPADERO</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>NORO</b></p> 



17







## 5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

### 5.4. METODOLOGÍA TERRENO

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

**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 3°. 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:

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

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 de la Resolución 620 de 2.008).

#### 5.5. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES.

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

Las especies que no son maderables (nativas y plantas de jardín) presentan un análisis similar a las especies ornamentales presentando un valor igual sin importar su diámetro ya que serán pagadas hasta un tiempo de 5 años, debido a que a esta edad alcanzan su madurez y ya se encuentran en condiciones de mantenerse con menor presencia. El valor dado es el de establecimiento ya que no se demuestra una actividad económica en estas.

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.



Para establecer el valor de los pastos por m<sup>2</sup> (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"*

## 5.6. METODOLOGÍA PARA EL CALCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

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

### 5.6.1. DAÑO EMERGENTE:

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

### 5.6.2. LUCRO CESANTE:

- **Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:** Según la documentación suministrada, si 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.

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

con uso Bosque protector Conservación y protección de los recursos florísticos, faunísticos, paisajísticos, genéticos y conservación del recurso hídrico.

Una vez analizado el sector y teniendo un mercado debidamente depurado y justificado, permitiéndonos así la utilización del método comparativo de mercado, se adoptó el valor de \$8.549.000/ha para el suelo rural de Remedios.

La adquisición del predio CM2-UF1-CN-047A, se hace para mitigar los efectos de la minería ilegal en el tramo km 54+700 a km 55+400 de la Unidad Funcional 1. Se adjunta a los insumos prediales la nota técnica N°158 donde se analiza los efectos de la actividad minera ilegal en los taludes.

La señora MARIA EUGENIA MESA ARROYAVE C.C. 21.448.667 es mejorataria en el predio.

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:**

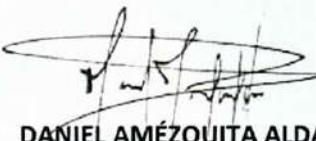
VALORES PROPIETARIO				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA REQUERIDA	1,1408	ha	\$ 8.549.000	\$ 9.752.699
<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 9.752.699</b>
ESPECIES VEGETALES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PASTO BRACHIARIA	1,1295	Ha	\$ 14.280.000	\$ 16.129.260
CEDRO	5	Und	\$ 68.000	\$ 340.000
GUAYABO	2	Und	\$ 59.833	\$ 119.666
NATIVO	5	Und	\$ 51.833	\$ 259.165
MESTIZO	6	Und	\$ 102.500	\$ 615.000
LIMÓN	2	Und	\$ 113.833	\$ 227.666
ESPADERO	18	Und	\$ 31.633	\$ 569.394
NORO	7	Und	\$ 34.000	\$ 238.000
CHINGALÉ	8	Und	\$ 41.833	\$ 334.664
CARBONERO	2	Und	\$ 113.833	\$ 227.666
MANDARINO	1	Und	\$ 62.833	\$ 62.833
<b>VALOR ESPECIES VEGETALES</b>				<b>\$ 19.123.314</b>
<b>VALOR TOTAL PROPIETARIO</b>				<b>\$ 28.876.013</b>
<b>VALOR EN LETRAS</b>		<b>VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M.L.V</b>		

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. marzo 2025, que está anexo al expediente).

ATENTAMENTE,



**JUAN ESTEBAN BOTERO**  
 Avaluador Comisionado  
 RAA AVAL-1017211289



**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 determinar el valor del terreno se tomaron cinco ofertas de mercado las cuales se encuentran ubicadas en los municipios de Remedios, Vegachí y Amalfi, estas ofertas cuentan con características semejantes en cuanto a topografía, normatividad y ubicación dentro de los mismos municipios y veredas cercanas, cuentan con un uso actual bosque protector Conservación y protección de los recursos florísticos.

A continuación, se presenta el cuadro comparativo de mercado:

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 <sup>2</sup>	VALOR CONST. m <sup>2</sup>	VALOR DE LOTE	VALOR / ha LOTE
1	AMALFÍ	AMALFI	7pe-7	\$ 450.000.000	10%	\$ 405.000.000	33	160	\$ 705.000	\$292.200.000	\$8.854.545
2	REMEDIOS	POR LA VEGACHI REMEDIOS	4ps-5	\$ 3.000.000.000	10%	\$ 2.700.000.000	300	350,00	\$ 749.000	\$2.437.850.000	\$8.126.167
3	REMEDIOS	CHORRO DE LAGRIMAS	6p-5	\$ 7.000.000.000	10%	\$ 6.300.000.000	700	558,00	\$ 1.541.000	\$5.440.122.000	\$7.771.603
4	VEGACHÍ	VEGACHÍ	6pe-7	\$ 720.000.000	10%	\$ 648.000.000	53	130,00	\$ 1.792.000	\$415.040.000	\$7.830.943
5	VEGACHÍ	VEREDA EL SANCUDO	7p-5	\$ 380.000.000	10%	\$ 342.000.000	24	100,00	\$ 1.667.000	\$175.300.000	\$7.304.167
										PROMEDIO	\$ 7.977.485
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 571.962
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,17%
										LÍMITE SUPERIOR	\$ 8.549.447
										LÍMITE INFERIOR	\$ 7.405.523
										COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,803
										VALOR ADOPTADO	\$ 8.549.000

Para el predio objeto de estudio se adopta el límite superior del rango de valores obtenidos en la muestra comparable, considerando que el predio en estudio colinda directamente con la vía intermunicipal que conecta al municipio de Vegachí con Remedios y otros municipios del nordeste antioqueño. En contraste, aunque los predios incluidos en la muestra presentan buenas condiciones de ingreso y proximidad a dicha vía, no se encuentran ubicados directamente sobre la misma, lo que justifica la adopción de un valor superior para el predio objeto de estudio.

Valor adoptado por ha es \$ 8.549.000 pesos redondeado al 1.000 más cercano.



ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE MERCADO			
OFERTA No.	DESCRIPCIÓN	LINK	CONTACTO
1	Vendo esta extensa finca en Amalfi . Te vendo esta finca en Amalfi Antioquia por sólo 450 millones de pesos para negociar, a escasas 4 horas desde Medellín-Antioquia (Colombia), dependiendo del paso, pero puede sobrar tiempo. Observa bien las características, fotos de ésta, para que te animes a que hagamos un buen negocio. <input type="checkbox"/> Área: 330.000 metros semi planos (33 hectáreas según escritura),	<a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-34c3-c0324aee16b8-8cab-27b938bc-1d8?page=1&amp;pos=2&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=cebff514-4136">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-34c3-c0324aee16b8-8cab-27b938bc-1d8?page=1&amp;pos=2&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=cebff514-4136</a>	José de Jesús Cañas Palacio 300277101
2	Área de 300 hectáreas corrales con tubería aguas de nacimiento carretera pavimentada a 4 km del pueblo(8 min) buena casa.	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/515590311039361/?mibextid=rS40aB7S9Ucbxw6v">https://www.facebook.com/marketplace/item/515590311039361/?mibextid=rS40aB7S9Ucbxw6v</a>	Ana María 3014443747
3	En venta finca en Remedios Antioquia. ingresando por puerto Berrio. área total 700 hectáreas. área casa ppal. 380m2. con 3 habitaciones sala de estar de tv, salón comedor, baño, corredores que rodean la casa, cocina muy amplia. zona de ropas, parqueadero cubierto para 4 vehículos. casa mayordomo 178 metros cuadrados. 3 casas de campamento, 56 potreros topografía entre ondulada y plana, con escrituras, muy buena tradición,	<a href="https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2628378486-vendo-finca-para-ganado-remedios-antioquia-700-hectareas-jcr-JM#polycard_client=search-nordic&amp;position=3&amp;search_layout=grid&amp;type=7-casas-mitula.com.co/adform/24301-256-4259-bff1b0580acc-97e4-eb6c9db5-8f3a?page=1&amp;pos=5&amp;t_sec=1&amp;t_pvid=8c">https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2628378486-vendo-finca-para-ganado-remedios-antioquia-700-hectareas-jcr-JM#polycard_client=search-nordic&amp;position=3&amp;search_layout=grid&amp;type=7-casas-mitula.com.co/adform/24301-256-4259-bff1b0580acc-97e4-eb6c9db5-8f3a?page=1&amp;pos=5&amp;t_sec=1&amp;t_pvid=8c</a>	EHR BIEN RAIZ 3113344981
4	Venta finca ganadera Vegachi 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.	<a href="https://casas.waa2.com.co/detail?id=619467804c299b7850dc79771012ce88&amp;q=vegach%C3%AD&amp;type=sale">https://casas.waa2.com.co/detail?id=619467804c299b7850dc79771012ce88&amp;q=vegach%C3%AD&amp;type=sale</a>	LISANDRO BOHORQUES 3136442093
5	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	<a href="https://casas.waa2.com.co/detail?id=619467804c299b7850dc79771012ce88&amp;q=vegach%C3%AD&amp;type=sale">https://casas.waa2.com.co/detail?id=619467804c299b7850dc79771012ce88&amp;q=vegach%C3%AD&amp;type=sale</a>	LISANDRO BOHORQUES 3136442093

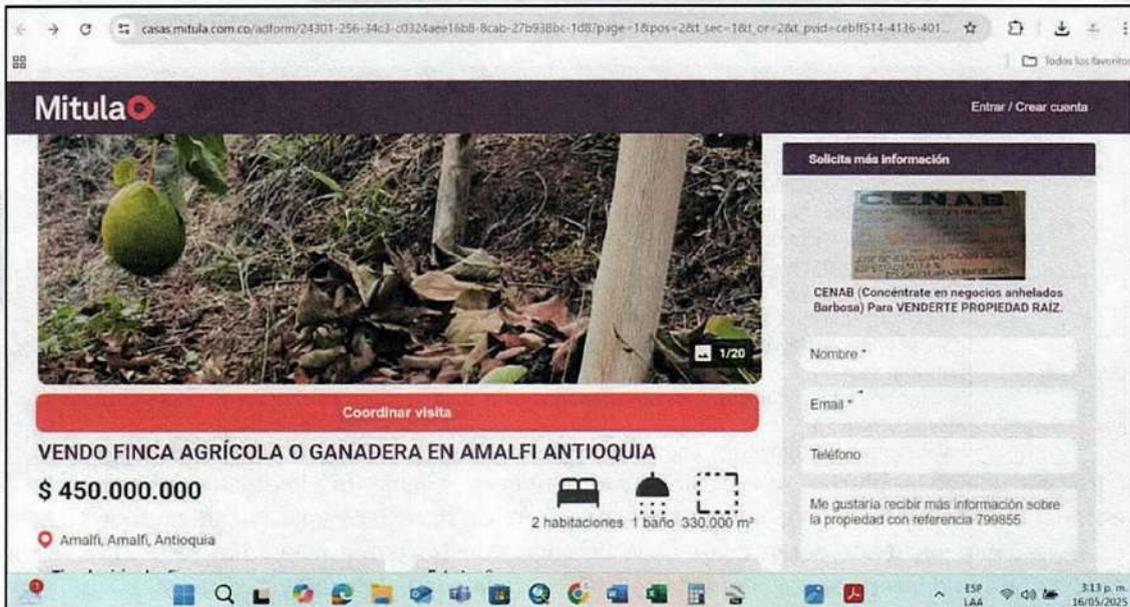
Para cada una de las ofertas, se le descuenta el valor correspondiente a la construcción con el fin de obtener el valor del terreno, el valor de esta construcción se obtiene aplicando el método de costo de reposición, partiendo del valor de cada tipología constructiva a nuevo (Construdata 214 y se descuenta 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	50	70	71,43%	2,5	64,30%	\$ 1.974.418	\$1.269.504	\$ 704.914	\$ 705.000
2	39	70	55,71%	3,5	62,06%	\$ 1.974.418	\$1.225.257	\$ 749.161	\$ 749.000
3	17	70	24,29%	2,5	21,95%	\$ 1.974.418	\$433.289	\$ 1.541.129	\$ 1.541.000
4	16	70	22,86%	2,5	20,98%	\$ 2.267.594	\$475.762	\$ 1.791.832	\$ 1.792.000
5	10	70	14,29%	2,5	15,59%	\$ 1.974.418	\$307.809	\$ 1.666.609	\$ 1.667.000

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN VALORAR S.A.						MEDELLIN	
Base de Datos Construdata 214							
Versión actualizada: Febrero 11 de 2025							
ÍTEM	TIPOLOGÍA	ESPECIFICACIONES	LIND	COSTO DIRECTO	COSTO TOTAL		
<b>R-RESIDENCIAL</b>							
<b>Residencial multifamiliar:</b>							
R01	Multifamiliar alto premium	Estrato 6 plus, >300 m <sup>2</sup> , altura entre piso >2.7 m Acabados premium	m <sup>2</sup>	\$ 3.990.356	\$ 4.672.027		
R02	Multifamiliar alto	Estrato 6, >190 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	\$ 3.057.499	\$ 3.668.999		
R03	Multifamiliar medio alto	Estrato 5 plus, >70 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	\$ 2.689.220	\$ 3.227.064		
R04	Multifamiliar medio - medio	Estrato 5, 12 pisos, >90 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	\$ 2.448.799	\$ 2.938.568		
R05	Multifamiliar medio - bajo	Estrato 4	m <sup>2</sup>	\$ 2.117.028	\$ 2.588.834		
R06	Multifamiliar tradicional	Estrato 3 plus, Construcción sencilla	m <sup>2</sup>	\$ 1.889.662	\$ 2.267.504		
R07	Multifamiliar vis	Estrato 3, 5 pisos, 55 m <sup>2</sup> (Medellin X150 S.M.M.L.V-Ocas X135 S.M.M.L.V)	m <sup>2</sup>	\$ 1.673.296	\$ 1.974.418		
R08	Multifamiliar vip	Estrato 2, 9 pisos, 45 m <sup>2</sup> (Medellin X 90 S.M.M.L.V)	m <sup>2</sup>	\$ 1.429.152	\$ 1.686.399		
R09	Multifamiliar medio, una alcoba	Estrato 4, Apartahabitdo	m <sup>2</sup>	\$ 2.494.538	\$ 2.993.466		

Fuente: construdata 214.

Link de las ofertas:

**OFERTA 1**


casas.mitula.com.co/adform/24301-256-34c3-c0324aee16b8-8cab-27b938bc-1d8?page=1&pos=2&sec=1&t or=2&t pvid=cebff514-4136-401c-afe7-9f3d709adcf7

**Mitula** Entrar / Crear cuenta

Solicita más información

CENAB (Concéntrate en negocios anhelados Barbosa) Para VENDERTE PROPIEDAD RAÍZ.

Nombre \*

Email \*

Teléfono

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 799855

Coordinar visita

**VENDO FINCA AGRÍCOLA O GANADERA EN AMALFI ANTIOQUIA**

**\$ 450.000.000**

Amalfi, Amalfi, Antioquia

2 habitaciones 1 baño 330.000 m<sup>2</sup>

ESP LAA 3:13 p. m. 16/05/2025

 Fuente; <https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-34c3-c0324aee16b8-8cab-27b938bc-1d8?page=1&pos=2&sec=1&t or=2&t pvid=cebff514-4136-401c-afe7-9f3d709adcf7>


Nota: Se vende finca ubicada en el municipio de Amalfi, con un área de 330.000 metros cuadrados de topografía semi plana (equivalente a 33 hectáreas según escritura pública), aunque en cuerpo cierto podría alcanzar aproximadamente las 40 hectáreas. El predio se encuentra en estrato 3 y cuenta con una casa en estado regular, que dispone de dos alcobas, un baño, cocina, sala y corredor. La finca tiene buena accesibilidad vehicular, mediante carretera destapada en buen estado hasta el lugar.

**OFERTA 2**


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

Nota: En la llamada para la verificación de la oferta, el señor Ana María 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 3**


Fuente: <https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2628378486-vendo-finca-para-ganado-remedios-antioquia-700-hectareas-jcr- JM#polycard client=search->

[nordic&position=3&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=02ec9385-3e68-48c5-b2db-9facd195862b&gid=1&pid=11](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)

Nota: Se vende finca ubicada en el municipio de Remedios, con acceso por la vía que conduce de Remedios a Puerto Berrío. El predio cuenta con una extensión aproximada de 700 hectáreas, y dentro de sus construcciones se encuentran una casa principal y una casa para el mayordomo. La finca dispone de buena disponibilidad de agua, lo que favorece su aprovechamiento agropecuario o forestal.

#### OFERTA 4



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](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)

Nota: Se vende finca ubicada en el municipio de Vegachí, con un área de 53 hectáreas y a tan solo 25 minutos del casco urbano. El predio cuenta con vía de acceso en buen estado, aunque presenta algunos tramos destapados. Su topografía es ondulada y dispone de una casa campesina en buen estado.

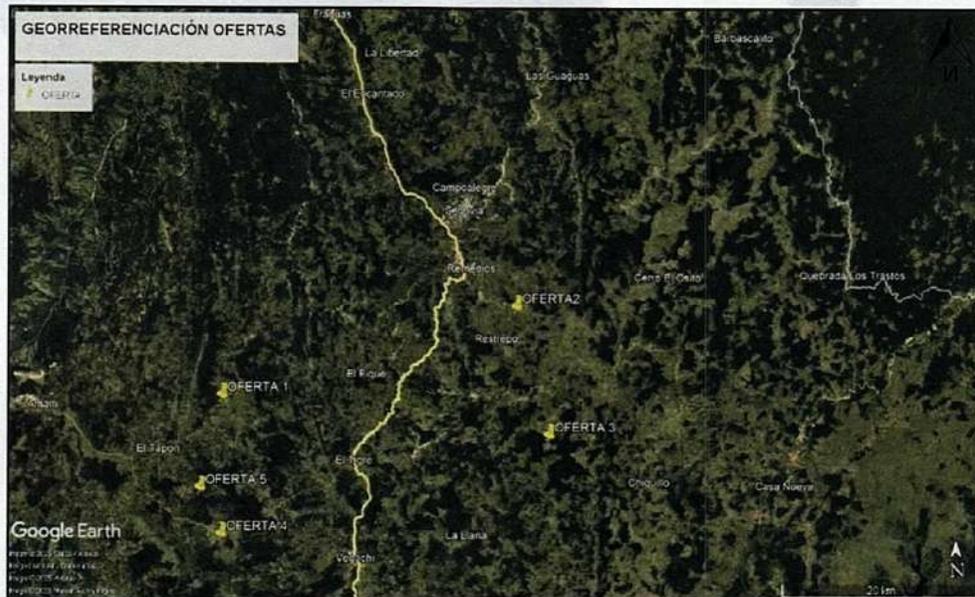
#### OFERTA 5



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

Nota: Se vende finca ubicada en el municipio de Vegachí, con un área total de 24 hectáreas. El predio cuenta con una casa principal y una casa para mayordomo, además de potreros amplios sembrados con pasto Brachiaria, lo que la hace adecuada para actividades ganaderas o agropecuarias.

### GEORREFERENCIACIÓN APROXIMADA 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 el cálculo del valor de estas especies se consultó a un agrónomo experto que determinó el valor de éstas de acuerdo a investigaciones de mercado y cálculos matemáticos respectivos

### ANEXO VALORACIÓN PASTOS

Para establecer el valor de los pastos por m<sup>2</sup> (Tabla 1), se calculan los costos asociados con el establecimiento y mantenimiento del mismo (insumos y mano de obra); se estima un periodo

aproximado entre 1 y 2 años donde la especie está completamente establecida en el predio y se utiliza la fórmula 1, para obtener su valoración donde:

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

*CTM: Costo total de mantenimiento*

*CTE: Costo total de establecimiento*

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

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

PASTO ALFALFA-MARALFALFA
PASTO ANGLETON
PASTO BRACHIARIA
PASTO CLIMACUNA- CUNA
PASTO COLOSUANA
PASTO CUNA - CLIMACUNA
PASTO GRAMALOTE
PASTO GUINEA
PASTO IMPERIAL-HIERBA IMPERIAL
PASTO INDIA
PASTO KINGRASS
PASTO MEJORADO
PASTO PUNTERO - URIBE
PASTO SOLANA

**Tabla 1.** Especies de pastos analizados

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

PASTO BRACHIARIA	POACEAE	COSTOS DE ESTABLECIMIENTO			COSTOS DE MANTENIMIENTO			2	ha								
		\$	1.028	\$	200	\$	1.228			\$	100	\$	100	\$	200		
		\$	1.028	\$	200	\$	1.228	\$	100	\$	100	\$	200	\$	1.428	\$	14.280.000,00

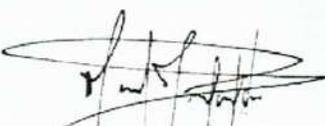


**9. DETERMINACIÓN DEL CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE:**

AV-20250055		
DIRECCIÓN: LA CABAÑA		
VEREDA: LA MARIPOSA (FICHA PREDIAL)		
VEREDA: LA MARIPOSA (FICHA CATASTRAL)		
VEREDA: LA MARIPOSA (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	197,8386 ha
	ÁREA DE INTERVENCIÓN	1,1408 ha
TOTAL ESTIMACIÓN	\$	<b>1.811.113</b>
ESTIMACIÓN EN S.M.M.L.V (AÑO 2025)		1,27
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:	LOTE	
Valor Avalúo Comercial:	\$	<b>28.876.013</b>
1. ESTIMACIÓN NOTARIADO Y REGISTRO		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.811.113	Ver anexo N°1
2. Desmante, 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.
<b>TOTAL LIQUIDACIÓN</b>	<b>\$ 1.811.113</b>	
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.
<b>TOTAL ESTIMACIÓN POR LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ -</b>	

Anexo 1: Notariado y registro		APLICA	
Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la <b>Resolución 00585 del 24 de enero 2025</b> , en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la <b>Resolución 00179 del 10 de enero 2025</b> , expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.			
<b>TIPO DE ADQUISICIÓN</b>	<b>COMPRA PARCIAL</b>	<b>AVALÚO EN UVB</b>	<b>AVALÚO EN UVT</b>
UVT 2025	\$ 49.799,00	2.499,65	579,85
UVB 2025	\$ 11.552,00		
SMMLV 2025	\$ 1.423.500		
<b>VALOR DE AVALÚO</b>	\$ 28.876.013	<b>Avalúo en SMMLV</b>	20,29
<b>DESTINACIÓN Y USO</b>	<b>DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN</b>		
<b>Concepto</b>	<b>Tarifa</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Valor</b>
<b>Derechos notariales</b>			
Acto sin cuantía	\$ 86.200		\$ 86.628
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		\$ -
<b>Recaudos</b>			
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		
<b>Imppto. de Timbre (Art.77 Ley 2277 Dic 2022)</b>			
<b>"Transitorio" Artículo 8 Decreto 0175 de 2025 - Conmoción Int.</b>			
0 - 20.000 UVT (COP \$995.980.000)	1,0000%	1	\$ 288.760
> 20.000 UVT (COP \$995.980.000)	1,5000%		
> 50.000 UVT (COP \$2.353.250.000)	3,0000%		
<b>GASTOS NOTARIALES</b>			
<b>Registro</b>			
Acto sin cuantía	\$ 28.100		
< = 1.061,28 UVB	\$ 50.600		
> 1.061,28 UVB; < = 15.918,96 UVB	0,8670%	1	\$ 250.355
> 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	\$ 5.007
<b>GASTOS REGISTRALES</b>			
<b>NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)</b>		\$ 995.850	
<b>IMPUESTOS</b>			
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$	61.774
RENTAS DEPARTAMENTALES (INCLUYE	1,05%	\$	308.798
DERECHOS NOTARIALES	0,54%	\$	155.930
RETENCIÓN EN LA FUENTE	1,00%	\$	288.760
<b>TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)</b>		\$ 1.811.113	
<b>Nota:</b> 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			
<b>CONCLUSIÓN:</b> 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:			
<b>\$1.811.113</b>			
<b>UN MILLÓN OCHOCIENTOS ONCE MIL CIENTO TRECE PESOS M.L.</b>			
<b>VALOR TOTAL DEL AVALÚO</b>		\$ 28.876.013	
<b>DANO EMERGENTE</b>		\$ 1.811.113	
<b>LUCRO CESANTE</b>		\$ 0	
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>		\$ 30.687.126	



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS VALORAR S.A. CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2	
<b>Tema:</b> Revisión de valores propuestos para el predio CM2-UF1-CN-047A <b>Fecha de aprobación avalúo:</b> 15-05-2025 <b>Lugar:</b> Oficinas de Valorar S.A.	
1. ASISTENTES*	
<b>Daniel Amézquita Aldana</b> – Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734 <b>Juan Esteban Botero</b> – Avaluador Comisionado RAA AVAL-1017211289 <b>Luis Eduardo Henao Gómez</b> – Representante Legal Valorar S.A.	
2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presentación metodologías y cálculos para el predio CM2-UF1-CN-047A</li> <li>• Presentación de valores propuestos por parte de Juan Esteban Botero</li> <li>• Análisis y pronunciación del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.</li> </ul>	
3. VALORES APROBADOS	
Para el predio con las siguientes características: LOTE, clasificación del suelo RURAL, uso actual AGROPECUARIO, sector LA MARIPOSA del municipio de REMEDIOS departamento de ANTIOQUIA, se aprueba con un valor total de avalúo comercial por <b>\$28.876.013</b> pesos mlv, más un valor de indemnización por Daño Emergente por <b>\$ 1.811.113</b> pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de <b>\$ 0</b> pesos mlv.	
Fecha de aprobación de avalúo: 15 de mayo de 2025.	
 <b>DANIEL AMÉZQUITA ALDANA</b> Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734	 <b>JUAN ESTEBAN BOTERO</b> Avaluador Comisionado RAA AVAL-1017211289
 <b>LUIS EDUARDO HENAO GÓMEZ</b> Representante Legal Valorar S.A.	

