

CONSTANCIA DE FIJACION Y DESFIJACION DE AVISO

VINUS-UF5-03

EL PRESENTE AVISO PERMANECERÁ FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DEL CONCESIONARIO VIAL VIAS DEL NUS Y EN LA PÁGINA WEB

EL (17) DE SEPTIEMBRE DE 2020 A LAS 7:30 A.M.

DESMIJADO EL (23) DE SEPTIEMBRE DE 2020 A LAS 6:00 P.M.

Atentamente,

RICARDO
LOPEZ
LOMBANA

Firmado digitalmente
por RICARDO LOPEZ
LOMBANA
Fecha: 2020.09.15
14:50:51 -05'00'

RICARDO LÓPEZ LOMBANA
Gerente y Representante Legal

ELABORÓ	REVISÓ	REVISÓ y APROBÓ
Gina Vanesa Cardona	Juliana Restrepo Mora	Luis Octavio Giraldo
Abogada Gestión Predial	Director Gestión Predial	Director Jurídico

Anexos: Copia de la Oferta Formal de Compra No. 2020-170-001713-1 del 15 de julio de 2020, documento de transcripción de las normas pertinentes que sustentan la oferta de compra, ficha técnica predial y del plano topográfico, copia del avalúo, Copia del certificado de uso del suelo.



**OFERTA DE COMPRA
VINUS-UF5-03**



Al responder por favor cítese este número
2020-170-001713-1

Medellín,



Fecha Radicado: 2020-07-15 10:10
Radicador: DLONDONO

Anejo:
Se recibe para verificación, no implica aceptación

Señores:

CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA. CC. No. 2.709.369

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.

Predio denominado: San José del Nus, Vereda Alto de Dolores, Maceo, Ant

Dirección: San José del Nus Vereda Alto de Dolores, Municipio Maceo - Antioquia

Asunto: Oferta Formal de Compra VINUS-UF5-03

REFERENCIA	
Proyecto:	Vías del Nús
Tramo	SAN JOSE DEL NUS - ALTO DE DOLORES
Unidad Funcional - Predio	VINUS-UF5-03
Matrícula inmobiliaria	019-6185
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	Puerto Berrio, Antioquia
Cédula Catastral	425-2-01-03-44
Abscisas:	ÁREA REQUERIDA: Inicial K 35+836 - Final K 36+451
Área requerida total	4.803,00 m ²

Apreciados Señores:

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** y la sociedad **CONCESIÓN VÍAS DEL NÚS S.A.S. - VINUS S.A.S.**, suscribieron el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 001 de 2016, cuyo objeto es el siguiente: "Estudios y Diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Vías del Nús - VINUS S.A.S" De conformidad con lo establecido en las secciones 42 (I) y 7.1 (a) de la Parte General del Contrato de Concesión, la ANI delegó en el Concesionario la gestión predial, autorizándolo para suscribir documentos relacionados con el proceso de adquisición y enajenación voluntaria de los predios requeridos para la construcción del proyecto Vías del Nús.

En consecuencia, por medio del presente escrito le formulamos Oferta Formal de Compra del predio de la referencia y sus mejoras, en caso de existir, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **019-6185** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio- Antioquia, y con el código interno **VINUS-UF5-03**, donde se establece que el área requerida para la obra es de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS TRES METROS**



VINUS S.A.S
CONCESIÓN VÍAS DEL NUS

**OFERTA DE COMPRA
VINUS-UF5-03**



Agencia Nacional de
Infraestructura

CUADRADOS (4.803,00 m²), área que está comprendida dentro de los siguientes linderos específicos:

ÁREA REQUERIDA
Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades determinado dentro de los siguientes linderos: NORTE: ÁREA 14,52 ML: DEL PUNTO 1, EN DIRECCIÓN AL ORIENTE A BUSCAR EL PUNTO 2, LINDERO CON PREDIO DE ANTONIO JOSÉ MIRA GAVIRIA, (42520103118). SUR: ÁREA 78,69 ML: DEL PUNTO 104 EN DIRECCIÓN AL OCCIDENTE A BUSCAR EL PUNTO 120, EN UNA DISTANCIA DE 73,01 METROS, LINDERO CON LA CARRETERA QUE CONDUCE A PUERTO BERRIO (RUTA 62), Y DEL PUNTO 120, EN DIRECCIÓN AL OCCIDENTE, A BUSCAR EL PUNTO 121, EN UNA DISTANCIA DE 5,68 METROS, LINDERO CON PREDIO DE GILDARDO DE JESÚS FRANCO SÁNCHEZ, (42520103117), ORIENTE: ÁREA 568,02 ML: DEL PUNTO 2 EN DIRECCIÓN AL SUR A ENCONTRAR EL PUNTO 104, LINDERO CON LA CARRETERA QUE CONDUCE A PUERTO BERRIO (RUTA 62), OCCIDENTE: ÁREA 639,12 ML: DEL PUNTO 121 EN DIRECCIÓN AL NORTE A ENCONTRAR EL PUNTO 1, LINDERO PREDIO RESTANTE QUE LES QUEDA A LOS VENDEDORES CARLOS ALBERTO CÓRDOBA Y OTROS, (425201044)
Área: 4.803,00 m² (0,4803 Ha.)

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, Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificados por los artículos 40 y 60 de la Ley 1742 de 2014, respectivamente y demás normas concordantes; se anexa copia del informe técnico del avalúo comercial corporativo presentado por **CORALONJAS** - Lonja de Propiedad Raíz, de fecha diecinueve (19) de junio de dos mil veinte (2020) y relacionado con el código asignado por el evaluador No. **1220-19**, cuyo valor asciende a la suma de: **CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$ 478.497.490)** que se discrimina así:

PREDIO VINUS-UF5-03– Avalúo 1220-19			
PROPIETARIO:			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área Requerida	4.803	\$ 11.000	\$ 52.833.000
SUBTOTAL			\$ 52.833.000
Mejora 3	69	\$ 1.284.000	\$ 88.596.000
Mejora 4	157	\$ 1.284.000	\$ 201.568.000
Mejora 5	78	\$ 1.317.000	\$ 102.726.000
SUBTOTAL			\$ 392.910.000





VINUS S.A.S
CONCESIÓN VÍAS DEL NÚS

OFERTA DE COMPRA
VINUS-UF5-03



Agencia Nacional de
Infraestructura

Construcciones Anexas Área Requerida	-	-	\$ 882.000
Anexos Constructivos Mejora 3			\$ 384.000
Anexos constructivos Mejora 4			\$ 2.377.000
Anexos constructivos Mejora 5			\$ 3.699.000
Anexos constructivos Mejora 7	-	-	\$ 1.384.000
SUBTOTAL			\$ 8.726.000
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida	-	-	\$ 1.711.380
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida Mejora 3			\$ 330.152
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida Mejora 4			\$ 15.874.461
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida Mejora 7			\$ 4.725.387
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida Mejora 8	-	-	\$ 1.378.150
SUBTOTAL			\$ 24.028.490
TOTAL AVALÚO			\$ 478.497.490

Los valores arriba relacionados con el código de avalúo No. 1220-19, se pagarán en la forma y términos pactados en el documento de compraventa que se debe suscribir entre el Concesionario y Usted, una vez se acepte la presente oferta, que contendrá el avalúo y la indemnización respectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 1742 de 2014.

PAGOS

En desarrollo de lo anterior, el Concesionario VINUS S.A.S. podrá entregar a título de primer pago un porcentaje igual o superior al 50% del valor del avalúo del predio, para lo cual el propietario deberá presentar los documentos exigidos por la Fiduciaria Bancolombia S.A., P. A. Vinus., entidad que a través del patrimonio autónomo P.A. VINUS, administra los recursos para el desarrollo de la gestión predial del proyecto Vías del Nús, documentos que son:

- 1) Rut del propietario;
- 2) Fotocopia de Cedula de Ciudadanía del Propietario y/o del representante legal del Propietario (en caso de ser Persona Jurídica);
- 3) Certificado de Existencia y Representación Legal, en caso de ser persona jurídica;
- y,
- 4) Certificación Bancaria de la cuenta en la cual será consignados los pagos.

El pago faltante o el pago total (en caso de no haberse entregado un primer pago previamente) se realizará una vez se suscriba la Escritura Pública de Compraventa del



VINUS S.A.S
CONCESIÓN VÍAS DEL NUS

OFERTA DE COMPRA VINUS-UF5-03



Agencia Nacional de
Infraestructura

área requerida y se efectúe su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Adicionalmente, se requerirá que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, y se encuentre en cabeza de la ANI, lo cual será constatado y certificado por VINUS S.A.S.

Debe tenerse en cuenta que será obligatoria la presentación de cuenta de cobro y/o factura en caso tal que "el vendedor del predio sea una empresa intermediaria, dedicada en su objeto social a esta labor. " Lo anterior, conforme a lo dispuesto por el Patrimonio Autónomo Fiduciaria Bancolombia S.A., P. A. Vinus.

ACEPTACIÓN

Para expresar su voluntad de venta voluntaria y directa cuenta con el plazo contemplado en el Artículo 40 de la Ley 1742 de 2014, es decir, **quince (15) días hábiles** contados a partir de la fecha de notificación de la presente Oferta Formal de Compra, plazo dentro del cual deberá remitir la comunicación de Aceptación o No Aceptación, a las Oficinas del Concesionario VINUS S.A.S., ubicadas en la Calle 18 No. 35 - 69, Oficina 451, Mall Palms Avenue, Medellín — Antioquia, Teléfono 401-2277.

En caso de No Aceptación de esta Oferta Formal de Compra o falta de respuesta a la misma, dentro del plazo establecido, el concesionario VINUS S.A.S., continuará el trámite de adquisición a través de los procesos de expropiación administrativa o judicial, según corresponda, de conformidad con lo establecido en el capítulo VII de la Ley 388 de 1997, modificada en lo pertinente por la Ley 1742 de 2014.

Una vez notificada la presente Oferta Formal de Compra, la misma se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo- Antioquia, en el folio de Matricula Inmobiliaria No. **019-6185** cumpliendo lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9a de 1989, y el inciso final del artículo 40 de la Ley 1742 de 2014.

Adjuntamos a la presente Oferta Formal de Compra los siguientes documentos descritos en el literal F, numeral 5.5. del Apéndice Técnico 7 — Gestión Predial, del Contrato de Concesión No. 001 de 2016:

- i) Copia Plano de localización elaborado por VINUS S.A.S. con código interno **VINUS-UF5-03** y aprobado por la Interventoría del proyecto Consorcio Servinc - VQM.
- ii) Copia de la Ficha Predial.
- iii) Copia del Avalúo Comercial Corporativo No. **1220-19**, realizado por **CORALONJAS** - Lonja de Propiedad Raíz.
- iv) Documento de transcripción de las normas pertinentes que sustentan la oferta.
- v) Copia del certificado de uso del suelo.

Asimismo, se anexa el documento denominado "Permiso de Intervención Voluntaria", con el fin de que sea suscrito por el propietario y VINUS S.A.S., en caso tal que este no se haya suscrito previamente, y una copia del formato de Notificación de la Oferta Formal de Compra.



VIGILADO
SuperTransporte



VINUS S.A.S
CONCESIÓN VÍAS DEL NUS

OFERTA DE COMPRA
VINUS-UF5-03



Agencia Nacional de
Infraestructura

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno en la vía gubernativa, según lo dispuesto en el inciso 40 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

**RICARDO
LOPEZ
LOMBANA**

Firmado digitalmente
por RICARDO LOPEZ
LOMBANA
Fecha: 2020.07.15
09:43:44 -05'00'

RICARDO LÓPEZ LOMBANA
Gerente y Representante Legal

ELABORÓ	REVISÓ	REVISÓ y APROBÓ
Gina Vanesa Cardona	Juliana Restrepo Mora	Luis Octavio Giraldo
Abogada Gestión Predial	Director Gestión Predial	Director Jurídico

**PUBLICACIÓN DE AVISO
VINUS-UF5-03**

**LA CONCESIÓN VÍAS DEL NÚS S.A.S. - VINUS S.A.S.
HACE SABER**

Que el oficio de citación fue enviado por la Concesión **VÍAS DEL NÚS S.A.S. - VINUS S.A.S.**, donde se convocó a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del señor **CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA**, identificado en vida con la C.C. No. 2.709.369, para surtir diligencia de notificación de la oferta formal de compra No. **2020-170-001713-1** del 15 de julio de 2020, de conformidad a lo establecido en el “*Artículo 10. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°*,” remitida mediante correo certificado de la empresa de mensajería **SERVICIOS DE ENVIO DE COLOMBIA 472** con guía No. **RB759151702CO** del 21 de julio de 2020, y a la fecha no se logró su comparecencia.

Por lo anterior, se procedió a efectuar la notificación por aviso mediante correo certificado de la empresa de mensajería **SERVICIOS DE ENVIO DE COLOMBIA 472** con guía No. **RB787537077CO** del 11 de septiembre de 2020, dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:




NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA
(Art. 69 Ley 1437 de 2011)

VINUS-UF5-03

Medellín,

37 472

Señores
CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA, CC. No. 2.709.369
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.
 Predio denominado: San José del Nus, Vereda Alto de Dolores, Maceo, Ant
 Dirección: San José del Nus Vereda Alto de Dolores, Municipio Maceo - Antioquia

ASUNTO: Notificación por Aviso.
 Oferta Formal de Compra No. 2020-170-001713-1 del 15 de julio de 2020.

REFERENCIA	
Proyecto:	Vías del Nus
Tramo	SAN JOSE DEL NUS - ALTO DE DOLORES
Unidad Funcional - Predio	VINUS-UF5-03
Matrícula Inmobiliaria	019-6185
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	Puerto Berrio, Antioquia
Cédula Catastral	425-2-01-03-44
Abscisas:	ÁREA REQUERIDA: Inicial K 35+836 - Final K 36+451
Área requerida total	4.803,00 m ²

Respetados señores,

Con el objeto de dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a **NOTIFICAR** por medio del presente **AVISO** la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** No. 2020-170-001713-1 del 15 de julio de 2020, por la cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** a través de la sociedad **CONCESIÓN VÍAS DEL NUS S.A.S. – VINUS S.A.S.**, requiere comprar una zona de terreno que se segrega del inmueble identificado con folio de la matrícula inmobiliaria No. 019-6185 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Seccional Puerto Berrio, Antioquia y cedula catastral 425-2-01-03-44 , conforme a la afectación de la ficha predial No. **VINUS-UF5-03**, requerido para la ejecución del proyecto Vías del Nus.

Concesión Vías del Nus S.A.S – VINUS S.A.S.
Calle 18 No. 35-89 Oficina 451 Mall Palms Avenue
Medellín, Antioquia
PBX: (57+4) 4012277
www.vinus.com.co



Página 1 de 2

Lo anterior en razón a que el oficio de citación para la notificación fue enviado por la sociedad **CONCESIÓN VÍAS DEL NUS S.A.S. – VINUS S.A.S.**, donde los convocamos a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra No. 2020-170-001713-1 del 15 de julio de 2020, a través de la empresa de mensajería de correo certificado **SERVICIOS DE ENVIO DE COLOMBIA 472** con guía No. **RB759151702CO** del 21 de julio de 2020 y a la fecha no se logró su comparecencia.

Acompaño para su conocimiento copia de la oferta formal de compra No. 2020-170-001713-1 del 15 de julio de 2020, documento de transcripción de las normas pertinentes que sustentan la oferta de compra, ficha técnica predial y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir; copia del avalúo, Copia del certificado de uso del suelo; este proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 368 de 1997, 1682 de 2013 modificada por la Ley 1745 de 2015 y demás normas complementarias.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la actuación administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4, de la ley 368 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

RICARDO LOPEZ LOMBANA
Firmado digitalmente por RICARDO LOPEZ LOMBANA
Fecha: 2020.07.29 12:59:47 -05'00'

RICARDO LÓPEZ LOMBANA
Gerente y Representante Legal

ELABORO	REVISÓ	REVISÓ y APROBO
Gina Verónica Gordona Abogada Gestión Predial	Juliana Restrepo Mora Directora Gestión Predial	Luis Octavio Giraldo Director Jurídico

Anexo: Copia de la Oferta Formal de Compra No. 2020-170-001713-1 del 15 de julio de 2020, documento de transcripción de las normas pertinentes que sustentan la oferta de compra, ficha técnica predial y del plano topográfico, copia del avalúo, Copia del certificado de uso del suelo.

Concesión Vías del Nus S.A.S – VINUS S.A.S.
Calle 18 No. 35-89 Oficina 451 Mall Palms Avenue
Medellín, Antioquia
PBX: (57+4) 4012277
www.vinus.com.co



Página 2 de 2

El presente aviso se fija para los fines correspondientes en la cartelera y página WEB del Concesionario VINUS S.A.S., oficina ubicada en la Calle 18 No. 35 - 69, Oficina 451, Mall Palms Avenue, Medellín - Antioquia, el cual permanecerá fijado por el término de cinco (5) días, con el fin de notificar convocamos a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del señor **CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA**, identificado en vida con la C.C. No. 2.709.369, para surtir diligencia de notificación Oferta Formal de Compra No. **2020-170-001713-1** del 15 de julio de 2020, "Por medio de la cual se oferta la compra de una franja de terreno requerida para la ejecución de la OBRA: **PROYECTO VIAL VÍAS DEL NÚS**. Predio San José del Nus, ubicado en la Vereda Alto de Dolores, Municipio Maceo – Antioquia”.

Con el presente aviso se publica Oferta Formal de Compra No. **2020-170-001713-1** del 15 de julio de 2020.


OFERTA DE COMPRA
VINUS-UF5-03


Al responder por favor cite este número

2020-170-001713-1
Medellín,


Fecha Radicado: 2020-07-15 10:10

Radicador: DLONDONG

Anexos:

Se recibe para verificación, no implica aceptación

Señores:
CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA. CC. No. 2.709.369
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.

Predio denominado: San José del Nus, Vereda Alto de Dolores, Maceo, Ant

Dirección: San José del Nus Vereda Alto de Dolores, Municipio Maceo - Antioquia

Asunto: Oferta Formal de Compra VINUS-UF5-03

REFERENCIA	
Proyecto:	Vías del Nús
Tramo	SAN JOSE DEL NUS - ALTO DE DOLORES
Unidad Funcional - Predio	VINUS-UF5-03
Matrícula inmobiliaria	019-6185
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	Puerto Berrio, Antioquia
Cédula Catastral	425-2-01-03-44
Abscisas:	ÁREA REQUERIDA: Inicial K 35+836 - Final K 36+451
Área requerida total	4.803,00 m ²

Apreciados Señores:

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** y la sociedad **CONCESIÓN VÍAS DEL NÚS S.A.S. - VINUS S.A.S.**, suscribieron el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 001 de 2016, cuyo objeto es el siguiente: "Estudios y Diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Vías del Nús - VINUS S.A.S" De conformidad con lo establecido en las secciones 42 (l) y 7.1 (a) de la Parte General del Contrato de Concesión, la ANI delegó en el Concesionario la gestión predial, autorizándolo para suscribir documentos relacionados con el proceso de adquisición y enajenación voluntaria de los predios requeridos para la construcción del proyecto Vías del Nús.

En consecuencia, por medio del presente escrito le formulamos Oferta Formal de Compra del predio de la referencia y sus mejoras, en caso de existir, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **019-6185** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio- Antioquia, y con el código interno **VINUS-UF5-03**, donde se establece que el área requerida para la obra es de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS TRES METROS**

Concesión Vías del Nus S.A.S – VINUS S.A.S.
Calle 18 No. 35-69 Oficina 451 Mall Palms Avenue,
Medellín, Antioquia
PBX: (57+4) 4012277
www.vinus.com.co



Página 1 de 5



OFERTA DE COMPRA
VINUS-UF5-03



CUADRADOS (4.803,00 m²), área que está comprendida dentro de los siguientes linderos específicos:

ÁREA REQUERIDA

Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades determinado dentro de los siguientes linderos: **NORTE: ÁREA 14,52 ML:** DEL PUNTO 1, EN DIRECCIÓN AL ORIENTE A BUSCAR EL PUNTO 2, LINDERO CON PREDIO DE ANTONIO JOSÉ MIRA GAVIRIA, (42520103118). **SUR: ÁREA 78,69 ML:** DEL PUNTO 104 EN DIRECCIÓN AL OCCIDENTE A BUSCAR EL PUNTO 120, EN UNA DISTANCIA DE 73,01 METROS, LINDERO CON LA CARRETERA QUE CONDUCE A PUERTO BERRIO (RUTA 62), Y DEL PUNTO 120, EN DIRECCIÓN AL OCCIDENTE, A BUSCAR EL PUNTO 121, EN UNA DISTANCIA DE 5,68 METROS, LINDERO CON PREDIO DE GILDARDO DE JESÚS FRANCO SÁNCHEZ, (42520103117), **ORIENTE: ÁREA 568,02 ML:** DEL PUNTO 2 EN DIRECCIÓN AL SUR A ENCONTRAR EL PUNTO 104, LINDERO CON LA CARRETERA QUE CONDUCE A PUERTO BERRIO (RUTA 62), **OCCIDENTE: ÁREA 639,12 ML:** DEL PUNTO 121 EN DIRECCIÓN AL NORTE A ENCONTRAR EL PUNTO 1, LINDERO PREDIO RESTANTE QUE LES QUEDA A LOS VENDEDORES CARLOS ALBERTO CÓRDOBA Y OTROS, (425201044)

Área: 4.803,00 m² (0,4803 Ha.)

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, Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificados por los artículos 40 y 60 de la Ley 1742 de 2014, respectivamente y demás normas concordantes; se anexa copia del informe técnico del avalúo comercial corporativo presentado por **CORALONJAS** - Lonja de Propiedad Raíz, de fecha diecinueve (19) de junio de dos mil veinte (2020) y relacionado con el código asignado por el evaluador No. **1220-19**, cuyo valor asciende a la suma de: **CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$ 478.497.490)** que se discrimina así:



PREDIO VINUS-UF5-03--Avalúo 1220-19			
PROPIETARIO:			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área Requerida	4.803	\$ 11.000	\$ 52.833.000
SUBTOTAL			\$ 52.833.000
Mejora 3	69	\$ 1.284.000	\$ 88.596.000
Mejora 4	157	\$ 1.284.000	\$ 201.588.000
Mejora 5	78	\$ 1.317.000	\$ 102.726.000
SUBTOTAL			\$ 392.910.000

Concesión Vías del Nus S.A.S – VINUS S.A.S.
 Calle 18 No. 35-69 Oficina 451 Mall Palms Avenue
 Medellín, Antioquia
 PBX: (57+4) 4012277
www.vinus.com.co



Página 2 de 5

OFERTA DE COMPRA VINUS-UF5-03

Construcciones Anexas Área Requerida	-	-	\$ 882.000
Anexos Constructivos Mejora 3	-	-	\$ 384.000
Anexos constructivos Mejora 4	-	-	\$ 2.377.000
Anexos constructivos Mejora 5	-	-	\$ 3.600.000
Anexos constructivos Mejora 7	-	-	\$ 1.384.000
SUBTOTAL			\$ 8.726.000
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida	-	-	\$ 1.711.360
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida Mejora 3	-	-	\$ 330.152
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida Mejora 4	-	-	\$ 15.874.461
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida Mejora 7	-	-	\$ 4.725.367
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida Mejora 8	-	-	\$ 1.378.150
SUBTOTAL			\$ 24.028.490
TOTAL AVALÚO			\$ 478.497.490

Los valores arriba relacionados con el código de avalúo No. **1220-19**, se pagarán en la forma y términos pactados en el documento de compraventa que se debe suscribir entre el Concesionario y Usted, una vez se acepte la presente oferta, que contendrá el avalúo y la indemnización respectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 1742 de 2014.

PAGOS

En desarrollo de lo anterior, el Concesionario VINUS S.A.S. podrá entregar a título de primer pago un porcentaje igual o superior al 50% del valor del avalúo del predio, para lo cual el propietario deberá presentar los documentos exigidos por la Fiduciaria Bancolombia S.A., P. A. Vinus., entidad que a través del patrimonio autónomo P.A. VINUS, administra los recursos para el desarrollo de la gestión predial del proyecto Vías del Nús, documentos que son:

- 1) Rut del propietario;
- 2) Fotocopia de Cedula de Ciudadanía del Propietario y/o del representante legal del Propietario (en caso de ser Persona Jurídica);
- 3) Certificado de Existencia y Representación Legal, en caso de ser persona jurídica;
- y,
- 4) Certificación Bancaria de la cuenta en la cual será consignados los pagos.

El pago faltante o el pago total (en caso de no haberse entregado un primer pago previamente) se realizará una vez se suscriba la Escritura Pública de Compraventa del

Concesión Vías del Nus S.A.S – VINUS S.A.S.
Calle 18 No. 35-69 Oficina 451 Mall Palms Avenue
Medellín, Antioquia
PBX: (57+4) 4012277
www.vinus.com.co



Página 3 de 5

OFERTA DE COMPRA VINUS-UF5-03

área requerida y se efectúe su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Adicionalmente, se requerirá que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, y se encuentre en cabeza de la ANI, lo cual será constatado y certificado por VINUS S.A.S.

Debe tenerse en cuenta que será obligatoria la presentación de cuenta de cobro y/o factura en caso tal que "el vendedor del predio sea una empresa intermediaria, dedicada en su objeto social a esta labor. " Lo anterior, conforme a lo dispuesto por el Patrimonio Autónomo Fiduciaria Bancolombia S.A., P. A. Vinus.

ACEPTACIÓN

Para expresar su voluntad de venta voluntaria y directa cuenta con el plazo contemplado en el Artículo 40 de la Ley 1742 de 2014, es decir, **quince (15) días hábiles** contados a partir de la fecha de notificación de la presente Oferta Formal de Compra, plazo dentro del cual deberá remitir la comunicación de Aceptación o No Aceptación, a las Oficinas del Concesionario VINUS S.A.S., ubicadas en la Calle 18 No. 35 - 69, Oficina 451, Mall Palms Avenue, Medellín — Antioquia, Teléfono 401-2277.

En caso de No Aceptación de esta Oferta Formal de Compra o falta de respuesta a la misma, dentro del plazo establecido, el concesionario VINUS S.A.S., continuará el trámite de adquisición a través de los procesos de expropiación administrativa o judicial, según corresponda, de conformidad con lo establecido en el capítulo VII de la Ley 388 de 1997, modificada en lo pertinente por la Ley 1742 de 2014.

Una vez notificada la presente Oferta Formal de Compra, la misma se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo- Antioquia, en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 019-6185 cumpliendo lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9a de 1989, y el inciso final del artículo 40 de la Ley 1742 de 2014.

Adjuntamos a la presente Oferta Formal de Compra los siguientes documentos descritos en el literal F, numeral 5.5. del Apéndice Técnico 7 — Gestión Predial, del Contrato de Concesión No. 001 de 2016:

- i) Copia Plano de localización elaborado por VINUS S.A.S. con código interno **VINUS-UF5-03** y aprobado por la Interventoría del proyecto Consorcio Servinc - VQM.
- ii) Copia de la Ficha Predial.
- iii) Copia del Avalúo Comercial Corporativo No. **1220-19**, realizado por **CORALONJAS** - Lonja de Propiedad Raíz.
- iv) Documento de transcripción de las normas pertinentes que sustentan la oferta.
- v) Copia del certificado de uso del suelo.

Asimismo, se anexa el documento denominado "Permiso de Intervención Voluntaria", con el fin de que sea suscrito por el propietario y VINUS S.A.S., en caso tal que este no se haya suscrito previamente, y una copia del formato de Notificación de la Oferta Formal de Compra.

Concesión Vías del Nus S.A.S – VINUS S.A.S.
Calle 18 No. 35-69 Oficina 451 Mall Palms Avenue
Medellín, Antioquia
PBX: (57+4) 4012277
www.vinus.com.co



Página 4 de 5

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno en la vía gubernativa, según lo dispuesto en el inciso 40 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

RICARDO LOPEZ LOMBANA
Firmado digitalmente por RICARDO LOPEZ LOMBANA
Fecha: 2020.07.11 09:43:44 -0500

RICARDO LOPEZ LOMBANA
Gerente y Representante Legal

ELABORO	REVISO	REVISO y APROBO
Gina Vanessa Cardona Abogada Gestión Predial	Juliana Restrepo Mora Directora Gestión Predial	Luis Octavio Giraldo Director Jurídico

Concesión Vías del Nus S.A.S – VINUS S.A.S.
Calle 18 No. 35-69 Oficina 451 Mall Palms Avenue
Medellín, Antioquia
PBX: (57+4) 4012277
www.vinus.com.co



Página 5 de 5

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DEL CONCESIONARIO VIAL VIAS DEL NUS EN LA PÁGINA WEB EL (17) DE SEPTIEMBRE DE 2020 A LAS 7:30 A.M. DESFIJADO EL (23) DE SEPTIEMBRE DE 2020 A LAS 6:00 P.M.

Atentamente,

RICARDO
 LOPEZ
 LOMBANA

Firmado digitalmente
 por RICARDO LOPEZ
 LOMBANA
 Fecha: 2020.09.15
 14:50:51 -05'00'

RICARDO LÓPEZ LOMBANA
 Gerente y Representante Legal

ELABORÓ	REVISÓ	REVISÓ y APROBÓ
Gina Vanesa Cardona	Juliana Restrepo Mora	Luis Octavio Giraldo
Abogada Gestión Predial	Director Gestión Predial	Director Jurídico

Anexos: Copia de la Oferta Formal de Compra No. 2020-170-001713-1 del 15 de julio de 2020, documento de transcripción de las normas pertinentes que sustentan la oferta de compra, ficha técnica predial y del plano topográfico, copia del avalúo, Copia del certificado de uso del suelo, notificación por aviso.



Nota:
El sistema de coordenadas geográficas utilizado en este plano es MAGNA-SIRGAS, Origen Bogotá.

0 10 50
Escala Gráfica

VMS DEL NUS-VINUS S.A.S	Tramo: San Jose-Alto de do
 	Unidad Funcional N°: 5
Fecha: Diciembre 2019	Municipio: Macea
Escala: 1:750	Vereda: Alto de dolores
Plano 1 de 19	Abscisa Inicial: I-K35+836
	Abscisa Final: I-K36+4

Concesión Vías del Nus - Sistema de Gestión Predial

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD
BOSQUE PRIMARIO, DEBIDO A LA DISTRIBUCIÓN DE LOS ARBOLES EN CAMPO, LA DENSIDAD ES VARIABLE DEBIDO A LAS CONDICIONES DE REVEGETALIZACIÓN NATURAL, NO ES COMERCIAL, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN	1,79
MEJORA 3	
JUSTICIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y CONSERVACIÓN	2
AZULINA PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y CONSERVACIÓN	3
SAN JOAQUÍN PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y CONSERVACIÓN	12
MEJORA 4	
CAJAO1 - ACTIVIDAD ECONOMICA PRODUCCION OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION Y DESARROLLO	50
CAJAO 2 - ACTIVIDAD ECONOMICA PRODUCCION OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION Y DESARROLLO	17
CAJAO3 - ACTIVIDAD ECONOMICA PRODUCCION OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION Y DESARROLLO	49
PLATANO PRODUCCION DE 2 AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION Y DESARROLLO	32

INFORMACIÓN DEL PUNTO

NORTE
14,52 MIL

DEL PUNTO 1, EN DIRECCIÓN AL ORIENTE A BUSCAR CON PREDIO DE ANTONIO JOSÉ MIRA GAVIRGA

INFORMACIÓN DEL PUNTO

NOMBRE
CÉBULA

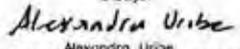
DIRECCIÓN / EMAIL





Nota:
El sistema de coordenadas geográficas utilizado en este plano es MAGNA-SIRGAS, Origen Bogotá.

0 10 20 30 40 50
Escala Gráfica

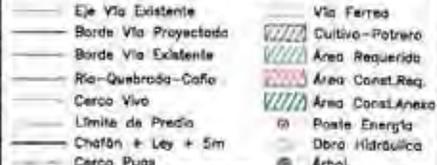
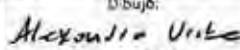
 	VAS DEL NUS-VINUS S.A.S Tramo: San Jose-Alto de dolores	Predio N°: APP-VINUS-UF5-03 Propietario: CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA Cédula Catastral N°: 42502001000300044	Área Requerida: 4.803 m2 Área Remanente: 0 Área Sobrante: 35.197 m2 Área Total: 40.000 m2 Área Construida: 0 Área Construida Anexa: 0	CONVENCIONES Eje Vía Existente Borde Vía Projectada Borde Vía Existente Río-Guebrada-Caño Cerca Viva Límite de Predio Chafón + Ley + 5m Cerca Puas Vía Ferrea Cultivo-Potrero Área Requerida Área Const.Req. Área Const.Anexa Poste Energía Obra Hidráulica Árbol
Fecha: Diciembre 2019 Escala: 1:750 Plano 2 de 19	Vereda: Alto de dolores Abscisa Inicial: I-K35+836 Abscisa Final: I-K36+451	Dibujo:  Delineante de Arquitectura e Ingeniería VINUS S.A.S	Revisó y aprobó: Sebastian Perez Marín Ing.Aux.Servicio VQM - Interventoria T.P: 05202-323763	

CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA REQUERIDA			
Puntos	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917960.69	1211091.31	34.52
1 a 2			
2	917963.17	1211090.93	3.01
2 a 3			
3	917963.23	1211091.81	4.73
3 a 4			
4	917962.77	1211093.26	5.27
4 a 5			
5	917961.35	1211092.13	5.79
5 a 6			
6	917958.87	1211092.91	5.81
6 a 7			
7	917954.97	1211091.59	4.70
7 a 8			
8	917953.79	1211091.56	8.72
8 a 9			
9	917948.38	1211097.71	15.32
9 a 10			
10	917941.40	1211090.11	9.42
10 a 11			
11	917934.84	1210993.35	9.94
11 a 12			
12	917928.18	1210985.08	8.16
12 a 13			
13	917922.83	1210979.89	5.34
13 a 14			
14	917919.60	1210975.64	5.15
14 a 15			
15	917918.68	1210971.39	4.94
15 a 16			
16	917914.08	1210967.20	4.76
16 a 17			
17	917911.77	1210963.10	4.40
17 a 18			
18	917909.78	1210959.29	3.95
18 a 19			
19	917908.68	1210955.53	6.13
19 a 20			
20	917904.40	1210948.17	7.04
20 a 21			
21	917901.36	1210941.59	5.19
21 a 22			
22	917899.95	1210937.00	4.66
22 a 23			
23	917897.95	1210932.80	6.60
23 a 24			
24	917897.94	1210930.38	2.29
24 a 25			
25	917896.46	1210928.26	2.94
25 a 26			
26	917894.99	1210926.10	3.23
26 a 27			
27	917892.97	1210925.46	2.72
27 a 28			
28	917891.06	1210923.79	0.75
28 a 29			

29	917891.52	1210923.14	9.26
29 a 30			
30	917885.84	1210915.83	6.76
30 a 31			
31	917880.70	1210911.43	5.94
31 a 32			
32	917875.66	1210909.49	5.77
32 a 33			
33	917870.35	1210906.22	1.30
33 a 34			
34	917868.24	1210905.54	4.71
34 a 35			
35	917864.77	1210904.28	5.73
35 a 36			
36	917859.26	1210902.50	5.61
36 a 37			
37	917853.03	1210901.10	8.14
37 a 38			
38	917845.94	1210898.12	9.00
38 a 39			
39	917837.20	1210896.97	2.18
39 a 40			
40	917835.11	1210896.36	6.70
40 a 41			
41	917828.57	1210894.94	7.87
41 a 42			
42	917820.79	1210892.70	5.22
42 a 43			
43	917815.58	1210893.44	0.83
43 a 44			
44	917815.61	1210892.92	5.49
44 a 45			
45	917811.10	1210893.15	2.30
45 a 46			
46	917813.57	1210893.52	0.83
46 a 47			
47	917823.00	1210892.78	5.44
47 a 48			
48	917816.98	1210890.47	5.21
48 a 49			
49	917812.29	1210888.21	5.60
49 a 50			
50	917807.30	1210885.14	5.90
50 a 51			
51	917803.03	1210881.75	10.20
51 a 52			
52	917797.33	1210873.19	5.56
52 a 53			
53	917794.09	1210868.15	5.05
53 a 54			
54	917794.00	1210863.19	3.18
54 a 55			
55	917793.51	1210858.61	5.20
55 a 56			
56	917794.73	1210852.87	4.92
56 a 57			
57	917796.47	1210848.27	5.54
57 a 58			
58	917795.63	1210843.35	

58 a 59			5.27
59	917802.90	1210839.39	7.89
59 a 60			
60	917807.71	1210835.46	7.60
60 a 61			
61	917812.25	1210827.26	5.27
61 a 62			
62	917815.13	1210822.83	5.55
62 a 63			
63	917817.40	1210817.77	4.75
63 a 64			
64	917819.67	1210813.27	5.13
64 a 65			
65	917819.24	1210808.15	9.60
65 a 66			
66	917817.88	1210798.47	4.84
66 a 67			
67	917815.77	1210794.00	5.91
67 a 68			
68	917812.56	1210789.94	6.55
68 a 69			
69	917807.99	1210784.36	1.20
69 a 70			
70	917807.21	1210785.12	1.26
70 a 71			
71	917806.23	1210784.34	5.13
71 a 72			
72	917802.14	1210783.18	5.44
72 a 73			
73	917797.62	1210778.23	8.17
73 a 74			
74	917796.37	1210774.45	7.88
74 a 75			
75	917793.28	1210771.61	5.23
75 a 76			
76	917794.95	1210766.94	4.64
76 a 77			
77	917792.88	1210764.83	5.38
77 a 78			
78	917796.17	1210762.00	5.42
78 a 79			
79	917791.64	1210759.21	5.62
79 a 80			
80	917797.28	1210755.84	8.13
80 a 81			
81	917795.13	1210750.30	4.68
81 a 82			
82	917790.02	1210746.99	1.84
82 a 83			
83	917786.80	1210746.62	6.96
83 a 84			
84	917792.08	1210741.82	7.06
84 a 85			
85	917788.43	1210736.30	10.94
85 a 86			
86	917791.38	1210727.94	3.20
86 a 87			
87	917785.35	1210725.47	9.95
87 a 88			

88	917783.81	1210724.34	2.53
88 a 89			
89	917780.89	1210719.94	3.81
89 a 90			
90	917776.73	1210714.11	8.30
90 a 91			
91	917771.17	1210707.88	3.42
91 a 92			
92	917768.61	1210704.10	4.30
92 a 93			
93	917767.46	1210701.27	2.84
93 a 94			
94	917766.24	1210699.71	8.87
94 a 95			
95	917760.49	1210691.96	8.91
95 a 96			
96	917694.74	1210685.15	8.18
96 a 97			
97	917689.49	1210678.90	7.47
97 a 98			
98	917684.81	1210673.23	7.37
98 a 99			
99	917679.79	1210667.66	4.45
99 a 100			
100	917676.85	1210664.32	4.21
100 a 101			
101	917673.92	1210661.30	4.84
101 a 102			
102	917670.91	1210657.67	4.83
102 a 103			
103	917666.93	1210654.64	4.97
103 a 104			
104	917663.07	1210651.44	4.13
104 a 105			
105	917659.27	1210649.02	7.58
105 a 106			
106	917657.08	1210644.65	6.86
106 a 107			
107	917653.68	1210641.79	6.94
107 a 108			
108	917649.79	1210641.24	5.19
108 a 109			
109	917644.68	1210639.15	4.68
109 a 110			
110	917640.38	1210637.32	4.23
110 a 111			
111	917636.43	1210635.77	4.21
111 a 112			
112	917632.51	1210634.25	4.58
112 a 113			
113	917628.21	1210632.85	5.94
113 a 114			
114	917623.00	1210630.78	6.59
114 a 115			
115	917618.85	1210628.59	6.23
115 a 116			
116	917618.84	1210626.11	4.62
116 a 117			
117	917616.20	1210624.41	

 	Tramo: San José-Alto de dolores Unidad Funcional N°: 5 Municipio: Mocoa	Predio N°: APP-VINUS-UF5-03 Propietario: CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA Cédula Catastral N°: 42502001000300044	Área Requerida: 4.803 m ² Área Remanente: 0 Área Sobrante: 35.197 m ² Área Total: 40.000 m ² Área Construida: 0 Área Construida Anexa: 0	CONVENCIONES 
	Fecha: Diciembre 2019 Escala: 1:750 Plano 3 de 19	Vereda: Alto de dolores Abscisa Inicial: I-K35+836 Abscisa Final: I-K36+451	Dibujó:  Alejandra Uribe Delineante de Arquitectura e Ingeniería VINUS S.A.S	

117 a 118			5.24
118	917800.66	1210621.81	
119 a 119			0.28
119	917802.73	1210621.86	
119 a 120			2.81
120	917806.88	1210620.19	
120 a 121			5.68
121	917807.93	1210620.74	
121 a 122			1.19
122	917811.87	1210621.87	
122 a 123			2.46
123	917815.86	1210622.82	
123 a 124			2.41
124	917817.87	1210624.25	
124 a 125			2.51
125	917819.82	1210625.48	
125 a 126			2.32
126	917821.74	1210626.70	
126 a 127			1.22
127	917822.85	1210627.31	
127 a 128			1.14
128	917823.85	1210627.88	
128 a 129			2.21
129	917825.78	1210628.92	
129 a 130			2.81
130	917827.78	1210629.94	
130 a 131			2.13
131	917829.84	1210630.91	
131 a 132			2.13
132	917831.83	1210631.89	
132 a 133			1.25
133	917832.85	1210632.94	
133 a 134			1.67
134	917833.86	1210633.83	
134 a 135			1.85
135	917835.35	1210635.69	
135 a 136			2.07
136	917837.23	1210634.58	
136 a 137			0.87
137	917838.11	1210634.57	
137 a 138			0.98
138	917838.99	1210635.59	
138 a 139			1.72
139	917839.85	1210636.14	
139 a 140			1.14
140	917841.52	1210638.74	
140 a 141			1.40
141	917842.81	1210637.27	
141 a 142			1.83
142	917843.94	1210639.82	
142 a 143			1.88
143	917845.28	1210639.78	
143 a 144			1.76
144	917847.88	1210639.58	
144 a 145			2.60
145	917849.60	1210640.54	
145 a 146			1.13
146	917850.83	1210641.85	
146 a 147			1.21

147	917851.75	1210641.86	
147 a 148			1.75
148	917853.73	1210642.23	
148 a 149			1.74
149	917854.84	1210643.09	
149 a 150			2.11
150	917856.68	1210644.13	
150 a 151			2.28
151	917858.52	1210645.07	
151 a 152			0.91
152	917859.73	1210645.49	
152 a 153			0.93
153	917860.15	1210645.83	
153 a 154			1.28
154	917861.78	1210646.82	
154 a 155			1.88
155	917863.41	1210647.75	
155 a 156			1.63
156	917865.08	1210648.89	
156 a 157			0.25
157	917865.30	1210648.82	
157 a 158			0.74
158	917866.93	1210649.46	
158 a 159			9.83
159	917869.03	1210652.19	
159 a 160			1.76
160	917870.49	1210653.18	
160 a 161			2.73
161	917871.81	1210654.18	
161 a 162			0.49
162	917873.24	1210654.40	
162 a 163			0.98
163	917875.85	1210655.29	
163 a 164			2.19
164	917877.27	1210656.58	
164 a 165			1.87
165	917878.71	1210657.36	
165 a 166			0.58
166	917880.16	1210657.90	
166 a 167			1.87
167	917881.00	1210658.55	
167 a 168			1.68
168	917883.32	1210659.59	
168 a 169			1.63
169	917885.17	1210660.27	
169 a 170			1.44
170	917886.28	1210661.18	
170 a 171			0.85
171	917888.93	1210661.72	
171 a 172			1.73
172	917892.28	1210662.84	
172 a 173			1.75
173	917893.58	1210663.98	
173 a 174			1.77
174	917894.90	1210665.16	
174 a 175			1.79
175	917896.22	1210666.36	
175 a 176			0.90
176	917898.88	1210666.97	

176 a 177			2.30
177	917899.57	1210668.56	
177 a 178			0.35
178	917900.92	1210668.57	
178 a 179			1.99
179	917902.28	1210670.23	
179 a 180			2.04
180	917903.76	1210671.42	
180 a 181			0.86
181	917905.39	1210672.94	
181 a 182			0.93
182	917907.04	1210672.70	
182 a 183			0.94
183	917908.70	1210675.38	
183 a 184			0.94
184	917910.35	1210674.05	
184 a 185			1.93
185	917912.08	1210675.46	
185 a 186			1.81
186	917913.77	1210676.64	
186 a 187			0.24
187	917915.52	1210676.82	
187 a 188			1.99
188	917917.24	1210678.32	
188 a 189			1.94
189	917918.92	1210679.78	
189 a 190			0.96
190	917920.13	1210680.52	
190 a 191			1.82
191	917921.79	1210681.30	
191 a 192			2.00
192	917923.69	1210682.82	
192 a 193			2.81
193	917925.38	1210684.35	
193 a 194			2.52
194	917926.89	1210685.88	
194 a 195			2.87
195	917928.01	1210687.47	
195 a 196			3.61
196	917929.67	1210688.18	
196 a 197			0.98
197	917931.31	1210688.92	
197 a 198			1.88
198	917933.54	1210690.36	
198 a 199			1.91
199	917935.72	1210691.88	
199 a 200			2.60
200	917937.57	1210693.43	
200 a 201			2.66
201	917939.25	1210695.04	
201 a 202			1.86
202	917941.87	1210695.86	
202 a 203			1.23
203	917943.71	1210696.80	
203 a 204			2.54
204	917945.15	1210698.24	
204 a 205			1.77
205	917946.31	1210699.59	
205 a 206			1.87

206	917947.58	1210701.10	
206 a 207			1.90
207	917948.78	1210702.56	
207 a 208			0.87
208	917950.30	1210703.25	
208 a 209			0.87
209	917951.88	1210704.83	
209 a 210			2.15
210	917953.17	1210706.75	
210 a 211			2.26
211	917954.81	1210707.48	
211 a 212			2.10
212	917956.04	1210709.83	
212 a 213			1.95
213	917957.37	1210718.50	
213 a 214			1.80
214	917958.04	1210713.24	
214 a 215			1.90
215	917959.71	1210711.98	
215 a 216			1.99
216	917961.04	1210713.45	
216 a 217			1.88
217	917962.30	1210714.81	
217 a 218			1.81
218	917963.45	1210716.26	
218 a 219			1.96
219	917964.86	1210717.81	
219 a 220			1.63
220	917966.30	1210719.82	
220 a 221			0.87
221	917967.96	1210718.38	
221 a 222			1.97
222	917969.11	1210720.94	
222 a 223			2.53
223	917970.36	1210722.56	
223 a 224			2.27
224	917971.79	1210724.32	
224 a 225			2.18
225	917973.31	1210725.90	
225 a 226			0.85
226	917974.89	1210726.52	
226 a 227			0.89
227	917976.47	1210727.20	
227 a 228			2.65
228	917978.81	1210728.76	
228 a 229			2.87
229	917980.19	1210730.30	
229 a 230			0.78
230	917981.70	1210731.87	
230 a 231			1.96
231	917983.18	1210732.77	
231 a 232			4.25
232	917984.69	1210734.70	
232 a 233			1.76
233	917986.38	1210736.34	
233 a 234			1.83
234	917988.64	1210737.88	
234 a 235			1.98
235	917990.84	1210739.30	

 		VÁS DEL NUS-VINUS S.A.S Tramo: San Jose-Alto de dolores Unidad Funcional N°: 5 Municipio: Maceo Vereda: Alto de dolores Abscisa Inicial: I-K35+836 Abscisa Final: I-K36+451		Predio N°: APP-VINUS-UF5-03 Propietario: CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA Cédula Catastral N°: 42502001000300044 Dibuja: <i>Alexandra Uribe</i> Revisó y aprobó: <i>Sebastian Perez Marin</i> Delimitante de Arquitectura e Ingeniería VINUS S.A.S. Ing.Aux.Servicio VQM - Interventoria T.P. 05202-323763		Área Requerida: 4.803 m2 Área Remanente: 0 Área Sobrante: 35.197 m2 Área Total: 40.000 m2 Área Construida: 0 Área Construida Anexa: 0		CONVENCIONES Eje Via Existente Borde Via Proyectada Borde Via Existente Río-Quebrado-Callo Cerca Vivo Límite de Predio Chafón a Ley + 5m Cerca Puos Vía Ferroa Cultivo-Paterra Área Requerida Área Const.Req. Área Const.Anexa Poste Energía Obra Hidráulica Árbol	
Fecha: Diciembre 2019 Escala: 1:750 Plano 4 de 13									

235 a 236	917731.23	1210740.61	1.86
236 a 237			0.44
237	917731.61	1210741.15	
237 a 238			0.59
238	917731.89	1210741.58	
238 a 239			0.71
239	917732.26	1210742.13	
239 a 240			1.22
240	917733.63	1210743.19	
240 a 241			2.88
241	917734.33	1210745.61	
241 a 242			3.47
242	917736.78	1210748.04	
242 a 243			1.89
243	917736.29	1210749.18	
243 a 244			0.62
244	917738.52	1210749.79	
244 a 245			3.04
245	917740.51	1210752.08	
245 a 246			2.30
246	917742.89	1210753.78	
246 a 247			2.35
247	917743.24	1210755.41	
247 a 248			2.42
248	917745.16	1210757.09	
248 a 249			1.15
249	917746.45	1210757.80	
249 a 250			0.78
250	917747.64	1210758.32	
250 a 251			1.91
251	917748.38	1210759.70	
251 a 252			3.29
252	917750.55	1210762.16	
252 a 253			3.33
253	917752.78	1210763.69	
253 a 254			0.42
254	917753.68	1210763.40	
254 a 255			1.24
255	917754.36	1210764.47	
255 a 256			1.31
256	917755.42	1210765.25	
256 a 257			1.35
257	917756.51	1210765.96	
257 a 258			2.34
258	917758.49	1210767.21	
258 a 259			2.24
259	917760.41	1210768.38	
259 a 260			3.20
260	917762.19	1210769.51	
260 a 261			2.25
261	917764.21	1210770.86	
261 a 262			1.63
262	917765.11	1210771.17	
262 a 263			1.61
263	917765.59	1210771.71	
263 a 264			2.43
264	917768.08	1210772.97	
264 a 265			2.28

265	917770.11	1210773.90	
265 a 266			1.86
266	917771.85	1210774.83	
266 a 267			2.25
267	917773.84	1210775.88	
267 a 268			1.18
268	917774.93	1210776.28	
268 a 269			0.86
269	917776.78	1210776.76	
269 a 270			1.58
270	917777.57	1210777.63	
270 a 271			1.02
271	917778.38	1210778.50	
271 a 272			1.32
272	917780.96	1210779.08	
272 a 273			0.24
273	917780.77	1210779.20	
273 a 274			1.86
274	917782.30	1210780.22	
274 a 275			1.32
275	917783.25	1210780.87	
275 a 276			1.67
276	917784.28	1210781.39	
276 a 277			1.12
277	917785.24	1210781.98	
277 a 278			0.47
278	917785.61	1210782.23	
278 a 279			1.88
279	917787.17	1210783.31	
279 a 280			1.83
280	917788.64	1210784.40	
280 a 281			1.80
281	917790.05	1210785.52	
281 a 282			0.88
282	917790.72	1210786.66	
282 a 283			0.81
283	917791.34	1210788.08	
283 a 284			1.28
284	917792.18	1210789.43	
284 a 285			1.03
285	917793.84	1210789.29	
285 a 286			2.53
286	917794.34	1210790.28	
286 a 287			1.47
287	917795.28	1210791.63	
287 a 288			0.67
288	917795.69	1210791.96	
288 a 289			0.86
289	917796.09	1210792.49	
289 a 290			1.34
290	917796.85	1210793.09	
290 a 291			1.24
291	917797.52	1210794.63	
291 a 292			1.16
292	917798.11	1210795.63	
292 a 293			1.10
293	917798.84	1210796.80	
293 a 294			0.49
294	917798.87	1210797.04	

294 a 295			0.48
295	917799.60	1210797.46	
295 a 296			0.95
296	917799.49	1210798.33	
296 a 297			0.62
297	917799.24	1210798.60	
297 a 298			0.29
298	917799.86	1210799.16	
298 a 299			0.85
299	917800.20	1210799.59	
299 a 300			0.82
300	917800.51	1210800.70	
300 a 301			0.39
301	917800.65	1210801.26	
301 a 302			0.39
302	917800.78	1210801.42	
302 a 303			0.80
303	917801.03	1210802.18	
303 a 304			0.81
304	917801.30	1210802.95	
304 a 305			0.80
305	917801.54	1210803.72	
305 a 306			1.82
306	917801.75	1210804.51	
306 a 307			0.28
307	917801.85	1210804.90	
307 a 308			0.43
308	917801.95	1210805.31	
308 a 309			0.24
309	917802.01	1210805.54	
309 a 310			0.69
310	917802.17	1210806.31	
310 a 311			0.85
311	917802.37	1210807.14	
311 a 312			1.02
312	917802.56	1210808.14	
312 a 313			1.12
313	917802.74	1210809.24	
313 a 314			0.56
314	917802.82	1210809.88	
314 a 315			0.58
315	917802.88	1210810.37	
315 a 316			1.29
316	917803.00	1210811.65	
316 a 317			1.24
317	917803.48	1210812.98	
317 a 318			1.41
318	917803.10	1210814.79	
318 a 319			1.50
319	917803.07	1210815.88	
319 a 320			0.73
320	917803.63	1210816.62	
320 a 321			0.75
321	917803.98	1210817.38	
321 a 322			1.61
322	917802.61	1210816.96	
322 a 323			1.83
323	917802.57	1210820.57	
323 a 324			1.22

324	917802.94	1210821.77	
324 a 325			4.20
325	917808.55	1210819.97	
325 a 326			7.68
326	917807.34	1210822.56	
326 a 327			2.83
327	917807.42	1210826.18	
327 a 328			2.87
328	917808.65	1210833.68	
328 a 329			1.61
329	917808.98	1210834.39	
329 a 330			2.46
330	917807.80	1210836.55	
330 a 331			2.44
331	917806.76	1210838.76	
331 a 332			2.40
332	917806.80	1210840.96	
332 a 333			2.46
333	917809.06	1210843.23	
333 a 334			1.38
334	917809.36	1210844.52	
334 a 335			1.49
335	917809.89	1210845.93	
335 a 336			2.75
336	917809.19	1210846.59	
336 a 337			2.91
337	917802.82	1210851.33	
337 a 338			2.89
338	917802.19	1210854.18	
338 a 339			2.98
339	917801.94	1210857.14	
339 a 340			1.56
340	917801.90	1210859.71	
340 a 341			0.97
341	917801.80	1210859.88	
341 a 342			0.75
342	917801.92	1210860.43	
342 a 343			3.18
343	917802.19	1210863.80	
343 a 344			3.23
344	917802.80	1210866.75	
344 a 345			3.28
345	917803.72	1210869.69	
345 a 346			3.96
346	917804.72	1210872.48	
346 a 347			0.48
347	917804.89	1210872.93	
347 a 348			1.94
348	917805.50	1210874.23	
348 a 349			1.67
349	917806.31	1210875.68	
349 a 350			2.06
350	917807.88	1210878.10	
350 a 351			1.49
351	917808.73	1210879.42	
351 a 352			1.50
352	917809.60	1210880.84	
352 a 353			2.85
353	917801.43	1210882.95	

VAS DEL NUS-VINUS SA S



Tramo: San Jose-Alto de dolores

Unidad Funcional N°: 5

Municipio: Maceo

Vereda: Alto de dolores

Abscisa Inicial: I-K35+836

Abscisa Final: I-K36+451

Predio N°: APP-VINUS-UF5-03

Propietario: CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA

Cédula Catastral N°: 42502001000300044

Dibujó:
Alexandra Uribe
Alexandra Uribe
Delineante de Arquitectura e Ingeniería
VINUS S.A.S

Revisó y aprobó:
Sebastian Perez Marin
Ing. Aux. Serv. VOM - Interventoría
I.P.: 05202-323783

Área Requerida: 4.803 m²

Área Remanente: 0

Área Sobrante: 35.197 m²

Área Total: 40.000 m²

Área Construida: 0

Área Construida Anexa: 0

CONVENCIONES

- | | |
|------------------------|--------------------|
| — Eje Vía Existente | — Vía Ferrea |
| — Borde Vía Proyectada | — Cultivo-Potrera |
| — Borde Vía Existente | — Área Requerida |
| — Río-Quebrado-Caño | — Área Const.Req. |
| — Cerco Vivo | — Área Const.Anexo |
| — Límite de Predio | — Poste Energía |
| — Chafón + Ley + 5m | — Odra Hidráulica |
| — Cerco Pisos | — Arbol |

Fecha: Diciembre 2019

Escala: 1:750

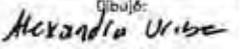
Plano 5 de 19

353 a 354			1,31
354	917802,30	1210981,94	
354 a 355			1,82
355	917803,63	1210985,30	
355 a 356			1,50
356	917804,75	1210988,32	
356 a 357			1,50
357	917805,88	1210991,80	
357 a 358			2,86
358	917806,18	1210994,28	
358 a 359			2,86
359	917807,55	1210997,68	
359 a 360			0,72
360	917808,69	1210999,01	
360 a 361			2,52
361	917809,11	1211001,17	
361 a 362			1,28
362	917810,23	1211003,74	
362 a 363			1,30
363	917811,38	1211006,31	
363 a 364			2,38
364	917812,56	1211008,38	
364 a 365			2,38
365	917813,68	1211010,19	
365 a 366			0,70
366	917814,83	1211012,07	
366 a 367			2,22
367	917815,92	1211013,63	
367 a 368			1,62
368	917817,00	1211015,17	
368 a 369			0,37
369	917818,11	1211016,92	
369 a 370			1,68
370	917819,00	1211018,30	
370 a 371			0,70
371	917820,63	1211019,21	
371 a 372			2,61
372	917821,94	1211020,82	
372 a 373			2,28
373	917823,59	1211022,69	
373 a 374			1,58
374	917825,11	1211024,14	
374 a 375			1,21
375	917826,87	1211025,19	
375 a 376			0,90
376	917828,66	1211027,09	
376 a 377			1,81
377	917831,94	1211029,43	
377 a 378			1,67
378	917833,62	1211031,96	
378 a 379			2,81
379	917834,77	1211034,60	
379 a 380			1,25
380	917836,93	1211036,93	
380 a 381			1,21
381	917838,51	1211039,25	
381 a 382			1,38
382	917840,62	1211041,84	
382 a 383			1,48

383	917842,62	1211044,42	
383 a 384			1,40
384	917844,40	1211047,05	
384 a 385			0,90
385	917846,13	1211049,70	
385 a 386			0,71
386	917848,06	1211052,69	
386 a 387			0,86
387	917850,87	1211055,67	
387 a 388			0,86
388	917853,74	1211058,46	
388 a 389			1,79
389	917857,38	1211061,30	
389 a 390			0,37
390	917857,73	1211061,30	
390 a 391			1,50
391	917859,14	1211062,99	
391 a 392			1,69
392	917860,60	1211064,72	
392 a 393			0,24
393	917862,80	1211066,86	
393 a 394			1,78
394	917864,38	1211068,81	
394 a 395			0,40
395	917866,66	1211071,96	
395 a 396			2,07
396	917869,75	1211074,65	
396 a 397			1,23
397	917872,37	1211077,51	
397 a 398			1,68
398	917875,79	1211081,37	
398 a 399			1,63
399	917879,17	1211085,25	
399 a 400			0,79
400	917882,83	1211089,66	
400 a 401			0,78
401	917870,48	1210916,11	
401 a 402			1,58
402	917871,79	1210918,96	
402 a 403			0,18
403	917873,94	1210921,68	
403 a 404			1,50
404	917875,21	1210924,90	
404 a 405			1,41
405	917876,40	1210928,71	
405 a 406			1,46
406	917877,58	1210932,57	
406 a 407			0,73
407	917878,13	1210933,98	
407 a 408			0,72
408	917878,69	1210935,49	
408 a 409			0,74
409	917879,26	1210937,91	
409 a 410			0,87
410	917880,77	1210941,35	
410 a 411			1,46
411	917882,88	1210945,32	
411 a 412			1,42
412	917884,89	1210949,32	

412 a 413			1,48
413	917886,90	1210953,36	
413 a 414			0,70
414	917889,38	1210958,87	
414 a 415			0,82
415	917891,92	1210964,49	
415 a 416			0,16
416	917894,63	1210971,56	
416 a 417			1,24
417	917897,69	1210978,49	
417 a 418			0,15
418	917899,95	1210986,61	
418 a 419			2,87
419	917902,09	1210995,27	
419 a 420			1,33
420	917904,53	1211004,52	
420 a 421			1,08
421	917907,46	1211014,28	
421 a 422			0,36
422	917910,73	1211024,30	
422 a 423			1,04
423	917914,97	1211035,44	
423 a 424			1,68
424	917919,11	1211047,61	
424 a 425			1,56
425	917923,14	1211060,78	
425 a 426			1,23
426	917927,20	1211074,15	
426 a 427			0,83
427	917931,77	1211088,89	
427 a 428			0,85
428	917936,33	1211104,64	
428 a 429			1,43
429	917941,15	1211121,79	
429 a 430			1,44
430	917946,75	1211140,09	
430 a 431			2,19
431	917952,70	1211159,29	
431 a 432			1,27
432	917958,71	1211189,85	
432 a 433			0,91
433	917965,11	1211226,68	
433 a 434			1,11
434	917972,05	1211274,84	
434 a 435			1,04
435	917979,14	1211334,55	
435 a 436			1,41
436	917986,84	1211398,77	
436 a 437			0,69
437	917994,16	1211478,37	
437 a 438			2,05
438	917900,18	1210952,10	
438 a 439			1,99
439	917906,19	1210993,61	
439 a 440			2,01
440	917912,19	1211035,56	
440 a 441			1,17
441	917918,75	1211088,33	
441 a 442			0,84

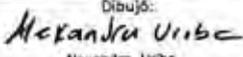
442	917925,20	1211157,25	
442 a 443			1,70
443	917931,98	1211236,83	
443 a 444			2,04
444	917939,88	1211336,46	
444 a 445			2,65
445	917948,79	1211462,50	
445 a 446			2,45
446	917958,40	1211604,34	
446 a 447			1,13
447	917967,15	1211765,16	
447 a 448			1,68
448	917976,93	1211946,23	
448 a 449			2,27
449	917986,67	1212150,25	
449 a 450			0,31
450	917996,87	1212376,23	
450 a 451			1,19
451	918007,67	1212627,67	
451 a 452			2,10
452	918019,23	1212907,81	
452 a 453			1,82
453	918032,89	1213219,40	
453 a 454			1,01
454	918047,36	1213575,51	
454 a 455			2,01
455	918062,45	1213957,19	
455 a 456			2,81
456	918078,92	1214379,59	
456 a 457			1,68
457	918096,10	1214838,89	
457 a 458			1,73
458	918114,92	1215338,35	
458 a 459			1,56
459	918135,83	1215873,51	
459 a 460			1,20
460	918158,55	1216469,49	
460 a 461			2,18
461	918183,93	1217129,14	
461 a 462			1,87
462	918211,21	1217857,77	
462 a 463			2,15
463	918240,57	1218659,43	
463 a 464			3,11
464	918271,92	1219536,25	
464 a 465			1,88
465	918305,61	1220491,45	
465 a 466			1,00
466	918346,26	1221529,81	
466 a 467			1,97
467	918393,51	1222659,13	
467 a 468			1,92
468	918446,71	1223895,63	
468 a 469			1,09
469	918502,98	1225247,30	
469 a 470			1,18
470	918561,35	1226724,97	
470 a 471			0,92
471	918621,90	1228359,68	

 	VWS DEL NUS-VINUS S.A.S Tramo: San Jose-Alto de dolores Unidad Funcional N°: 5 Municipio: Maceo Fecha: Diciembre 2019 Escala: 1:750 Plano 6 de 19	Predio N°: APP-VINUS-UF5-03 Propietario: CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA Cédula Catastral N°: 42502001000300044 Revisó y aprobó:  Sebastian Perez Marin Ing. Aux. Serv. VOM - Interventoria T.P. 06202-323753	Area Requerida: 4.803 m2 Area Remanente: 0 Area Sobrante: 35.197 m2 Area Total: 40.000 m2 Area Construida: 0 Area Construida Anexa: 0	CONVENCIONES --- Eje Via Existente --- Borda Via Proyectado --- Borda Via Existente --- Rio-Quebrada-Caño --- Cerca Vivo --- Límite de Predio --- Chofón + Ley + 5m --- Cerca Puzo --- Via Ferrea  Cultivo-Potrero  Area Requerida  Area Const. Req.  Area Const. Anexa  Poste Energia  Obra Hidráulica  Arbol
--	---	---	--	--

471 a 472			0.99
472	917932.53	1211000.46	
472 a 473			2.10
473	917933.91	1211002.13	
473 a 474			1.96
474	917935.18	1211003.62	
474 a 475			1.97
475	917936.39	1211005.17	
475 a 476			2.07
476	917937.70	1211006.77	
476 a 477			1.02
477	917938.35	1211007.55	
477 a 478			0.94
478	917939.57	1211007.81	
478 a 479			0.66
479	917939.99	1211008.33	
479 a 480			2.00
480	917940.27	1211009.86	
480 a 481			2.00
481	917941.54	1211011.40	
481 a 482			0.82
482	917941.81	1211013.73	
482 a 483			13.41
483	917942.22	1211016.25	
483 a 484			18.88
484	917943.39	1211023.18	
484 a 485			0.67
485	917944.65	1211025.15	
485 a 486			1.43
486	917945.25	1211023.82	
486 a 487			2.73
487	917947.05	1211024.75	
487 a 488			1.90
488	917949.62	1211025.41	
488 a 489			0.83
489	917950.20	1211025.70	
489 a 490			0.28
490	917950.29	1211025.80	
490 a 491			1.46
491	917950.58	1211027.40	
491 a 492			1.79
492	917950.90	1211029.18	
492 a 493			0.87
493	917951.10	1211030.00	
493 a 494			0.61
494	917951.22	1211030.61	
494 a 495			1.21
495	917951.41	1211031.81	
495 a 496			1.18
496	917951.49	1211032.96	
496 a 497			1.16
497	917951.51	1211034.22	
497 a 498			1.25
498	917951.51	1211035.46	
498 a 499			0.28
499	917951.51	1211036.24	
499 a 500			0.85
500	917951.49	1211036.89	
500 a 501			0.29

501	917951.51	1211037.46	
501 a 502			0.50
502	917951.53	1211038.48	
502 a 503			0.25
503	917951.42	1211038.71	
503 a 504			0.41
504	917951.24	1211039.07	
504 a 505			0.41
505	917951.04	1211039.43	
505 a 506			0.83
506	917950.63	1211040.15	
506 a 507			0.31
507	917950.46	1211040.42	
507 a 1			2.44
Area:		4.803	

NOTAS	
Cerco Plus	63 ml
Bosque	1.792 m2

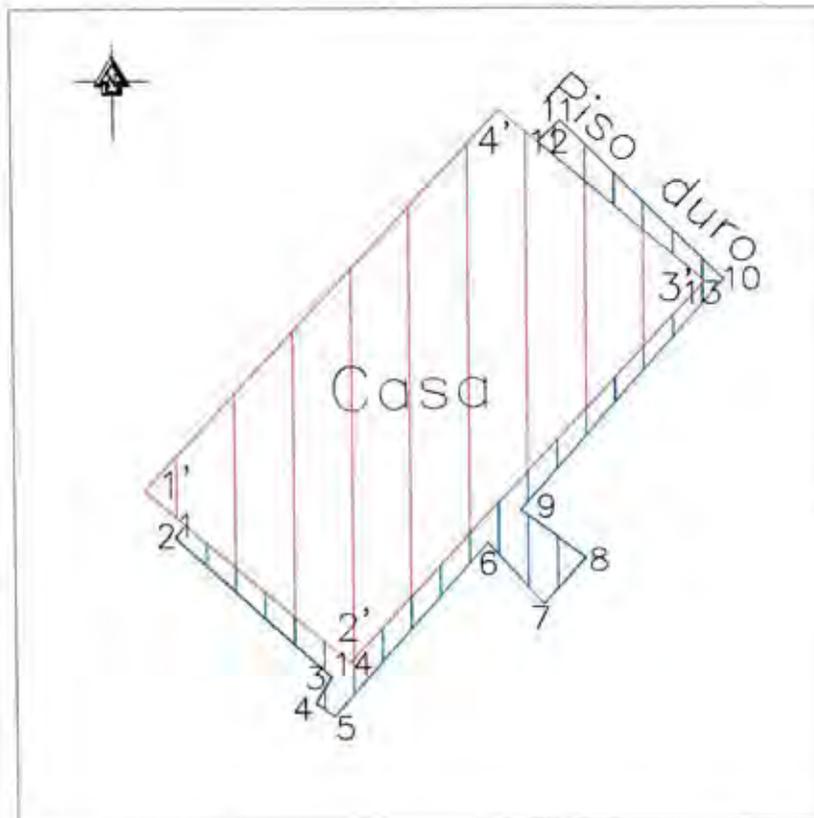
 ANI Agencia Nacional de Inmuebles	Trama: San Jose-Alto de dolores Unidad Funcional N°: 5 Municipio: Maceo	Predio N°: APP-VINUS-UF5-03 Propietario: CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA Cédula Catastral N°: 42502001000300044	Área Requerida: 4.803 m2 Área Remanente: 0 Área Sobrante: 35.197 m2 Área Total: 40.000 m2 Área Construida: 0 Área Construida Anexa: 0	CONVENCIONES Eje Vía Existente Borde Vía Proyectada Borde Vía Existente Río-Quebrada-Caño Cerco Vivo Límite de Predio Chafón + Ley + 5m Cerco Plus Vía Ferrea Cultivo-Potrero Área Requerida Área Const.Req. Área Donat.Anexo Poste Energía Obra Hidráulica Árbol
	Fecha: Diciembre 2019 Escala: 1:750 Plano 7 de 19	Vereda: Alto de dolores Abscisa Inicial: I-K35+836 Abscisa Final: I-K36+451	Dibujo:  Alexander Uribe Delineante de Arquitectura e Ingeniería VINUS S.A.S.	



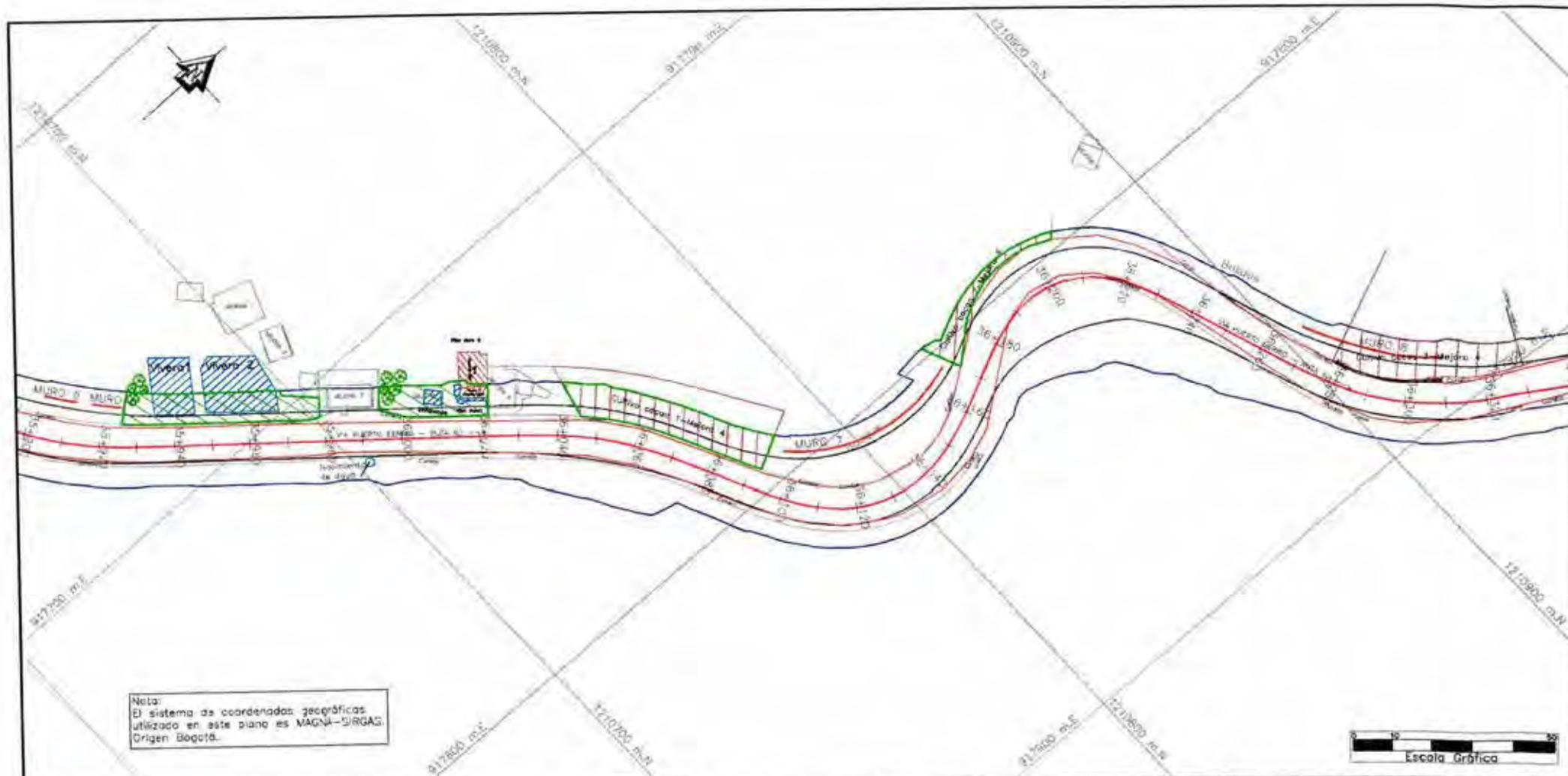
VIAS DEL NIUS-VINUS S.A.S		Tramo: San José-Alto de dolores		Predio N°: APP-VINUS-UF5-03		Área Requerida: 0		CONVENCIONES 	
		Unidad Funcional N°: 5		MEJORA 03		Área Remanente: 0			
Fecha: Diciembre 2019		Municipio: Maceo		Cédula Catastral N°: 42502001000300044		Área Sobrante: 0			
Escala: 1:750		Vereda: Alto de dolores		Dibujó: <i>Alexandra Uribe</i> Delinente de Arquitectura e Ingeniero VINUS S.A.S		Área Total: 0			
Plano 8 de 19		Abscisa Inicial:		Revisó y aprobó: Sebastian Perez Marin Ing.Aux.Servicio VOM - Interventoria T.P: 05202-323763		Área Construida: 69 m ²			
		Abscisa Final:				Área Construida Anexa: 12 m ²			

CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA PISO DURO - MEJORA 3			
Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917703.48	1210707.93	
1 a 2			0.34
2	917703.25	1210707.68	
2 a 3			4.62
3	917706.59	1210704.49	
3 a 4			0.67
4	917706.26	1210703.92	
4 a 5			0.51
5	917706.66	1210703.60	
5 a 6			5.18
6	917710.02	1210707.54	
6 a 7			1.85
7	917711.23	1210706.14	
7 a 8			1.39
8	917712.14	1210707.19	
8 a 9			1.77
9	917710.73	1210708.26	
9 a 10			6.86
10	917715.17	1210713.49	
10 a 11			5.05
11	917711.85	1210717.10	
11 a 12			0.69
12	917711.15	1210716.62	
12 a 13			4.80
13	917714.76	1210713.45	
13 a 14			11.60
14	917707.61	1210704.81	
14 a 1			4.72
Area:			12

CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA CASA - MEJORA 3			
Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917702.58	1210709.73	
1 a 2			5.92
2	917707.01	1210704.81	
2 a 3			11.60
3	917714.76	1210713.45	
3 a 4			5.62
4	917710.32	1210717.36	
4 a 1			11.60
Area:			69



VIAS DEL NUS-VINUS S.A.S	Tramo: San Jose-Alto de dolores	Predio N°: APP-VINUS-UF5-03	Area Requerida: 0	CONVENCIONES Eje Via Existente Borde Via Projectada Borde Via Existente Rio-Quebrada-Cafia Cerca Vivo Limite de Predio Chafón + Ley + 5m Cerca Puas Via Ferrea Cultivo-Potrero Area Requerida Area Const.Req. Area Const.Anexo Poste Energia Obra Hidraulica Arbol
	 	Unidad Funcional N°: 5	MEJORA 03	
Fecha: Diciembre 2019	Vereda: Alto de dolores	Cédula Catastral N°: 42502001000300044	Area Sobrante: 0	
Escala: 1:750	Abscisa Inicial:	Dibujó: <i>Alexandra Uribe</i>	Area Total: 0	
Plano 9 de 19	Abscisa Final:	Revisó y aprobó: Sebastian Perez Marin Ing. Aux. Serv. Vial - Inventorista T.P.: 05202-323763	Area Construida: 69 m2	
			Area Construida Anexa: 12 m2	



		VIAS DEL NUS-VINUS S.A.S Tramo: San Jose-Alto de dolores		Predio N°: APP-VINUS-UF5-03		Area Requerida: 0	
		Unidad Funcional N°: 5		MEJORA 04		Area Remanente: 0	
Fecha: Diciembre 2019		Municipio: Maceo		Cédula Catastral N°: 42502001000300044		Area Sobrante: 0	
Escala: 1:1000		Vereda: Alto de dolores		Dibujó: <i>Alexandra Uribe</i>		Area Total: 0	
Plano 10 de 19		Abscisa Inicial:		Revisó y aprobó: Sebastian Perez Marin Ing. Aux. Servinc VQM - Interventoria T.P: 05202-323763		Area Construida: 157 m2	
		Abscisa Final:				Area Construida Anexa: 458 m2	

CONVENCIONES

Eje Via Existente	Via Ferrea
Borde Via Projectada	Cultivo-Potrero
Borde Via Existente	Area Requerida
Rio-Cuadrada-Café	Area Const.Req.
Cerco Vivo	Area Const.Anexa
Limite de Predio	Poste Energía
Chafón + Ley + 5m	Obra Hidráulica
Cerco Puas	Árbol

CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA MEJORA 4 - CULTIVO CACA O 1			
Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917788.64	1210784.40	
1 a 2			1.82
2	917787.17	1210783.31	
2 a 3			1.88
3	917785.64	1210782.23	
3 a 4			0.47
4	917785.24	1210781.96	
4 a 5			1.12
5	917784.28	1210781.39	
5 a 6			1.07
6	917783.35	1210780.87	
6 a 7			1.27
7	917782.32	1210780.22	
7 a 8			1.88
8	917781.77	1210779.20	
8 a 9			0.24
9	917780.56	1210779.08	
9 a 10			1.32
10	917779.38	1210778.50	
10 a 11			2.02
11	917777.57	1210777.63	
11 a 12			1.98
12	917775.79	1210776.76	
12 a 13			0.90
13	917774.92	1210776.36	
13 a 14			1.16
14	917773.84	1210775.88	
14 a 15			2.25
15	917771.85	1210774.93	
15 a 16			1.96
16	917770.32	1210773.90	
16 a 17			2.24
17	917768.08	1210772.97	
17 a 18			2.41
18	917765.99	1210771.71	
18 a 19			1.01
19	917763.32	1210771.17	
19 a 20			1.63
20	917764.23	1210770.46	
20 a 21			2.21
21	917762.29	1210769.51	
21 a 22			2.26
22	917760.41	1210768.36	
22 a 23			2.24
23	917758.46	1210767.21	
23 a 24			2.24
24	917756.51	1210765.96	
24 a 25			1.11
25	917755.42	1210765.28	
25 a 26			1.11
26	917754.36	1210764.47	
26 a 27			1.14
27	917752.98	1210763.46	

27 a 28			0.43
28	917752.70	1210763.08	
28 a 29			2.33
29	917750.58	1210762.16	
29 a 30			3.29
30	917748.38	1210759.70	
30 a 31			1.91
31	917747.04	1210758.32	
31 a 32			0.78
32	917746.45	1210757.86	
32 a 33			1.15
33	917745.56	1210757.08	
33 a 34			2.47
34	917743.74	1210755.41	
34 a 35			1.67
35	917742.56	1210754.22	
35 a 36			10.94
36	917752.80	1210753.70	
36 a 37			6.09
37	917757.28	1210755.84	
37 a 38			5.54
38	917751.64	1210759.21	
38 a 39			5.42
39	917766.17	1210762.20	
39 a 40			5.38
40	917770.86	1210764.83	
40 a 41			4.64
41	917774.98	1210766.94	
41 a 42			0.23
42	917781.28	1210771.01	
42 a 43			7.88
43	917790.37	1210774.45	
43 a 44			4.28
44	917794.17	1210776.42	
44 a 45			9.86
45	917789.62	1210785.18	
45 a 1			1.21
Area:		454.55	

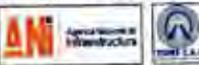
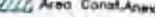
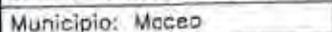
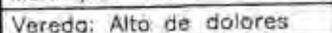
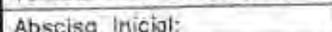
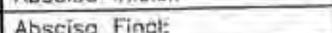
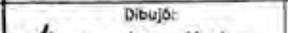
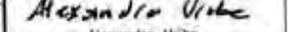
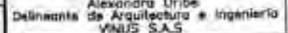
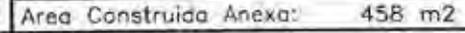
CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA MEJORA 4 - CULTIVO CACA O 2			
Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917803.50	1210839.39	
1 a 2			5.27
2	917799.03	1210843.35	
2 a 3			5.54
3	917796.47	1210848.27	
3 a 4			4.92
4	917794.73	1210852.87	
4 a 5			5.20
5	917793.91	1210858.01	
5 a 6			5.18
6	917794.00	1210863.19	
6 a 7			5.05
7	917794.99	1210868.15	
7 a 8			5.56
8	917797.33	1210873.19	
8 a 9			6.30
9	917797.49	1210873.44	
9 a 10			2.21
10	917795.93	1210875.00	
10 a 11			6.88
11	917795.50	1210874.23	
11 a 12			1.44
12	917794.89	1210872.93	
12 a 13			6.48
13	917794.72	1210872.48	
13 a 14			2.96
14	917793.72	1210869.89	
14 a 15			3.08
15	917792.87	1210866.75	
15 a 16			3.23
16	917792.18	1210863.60	
16 a 17			3.18
17	917791.92	1210860.43	
17 a 18			6.75
18	917791.90	1210859.66	
18 a 19			6.97
19	917791.90	1210858.71	
19 a 20			1.56
20	917791.94	1210857.14	
20 a 21			2.86
21	917792.19	1210854.19	
21 a 22			2.89
22	917792.62	1210851.33	
22 a 23			2.81
23	917793.19	1210848.59	

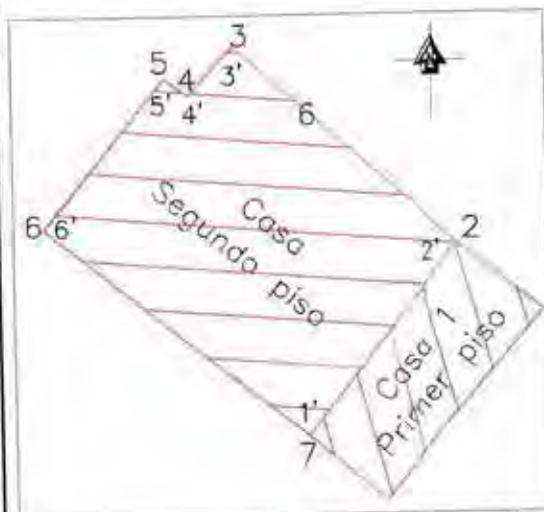
23 a 24			2.75
24	917793.85	1210845.93	
24 a 25			1.48
25	917794.36	1210844.52	
25 a 26			1.38
26	917794.96	1210843.23	
26 a 27			2.46
27	917795.80	1210840.86	
27 a 28			2.46
28	917796.76	1210838.76	
28 a 29			2.44
29	917797.80	1210836.55	
29 a 30			2.46
30	917798.98	1210834.39	
30 a 31			1.61
31	917798.05	1210833.06	
31 a 32			2.67
32	917797.42	1210830.18	
32 a 33			1.20
33	917797.38	1210828.98	
33 a 34			11.23
34	917807.71	1210833.46	
34 a 35			7.89
35	917802.50	1210839.39	
35 a 1			0.00
Area:		160.71	

VIAS DEL NUS-VINUS S.A.S	Tramo: San José-Alto de dolores	Predio N°: APP-VINUS-UF5-03	Area Requerida: 0	CONVENCIONES
	Unidad Funcional N°: 5	MEJORA 04	Area Remanente: 0	
	Municipio: Maceo	Cédula Catastral N°: 42502001000300044	Area Sobrante: 0	
Fecha: Diciembre 2019	Vereda: Alto de dolores	Dibujó: <i>Alexandra Uribe</i>	Area Total: 0	
Escala: 1:1000	Abscisa Inicial:	Revisó y aprobó: Sebastian Pérez Marín Ing. Aux. Serv. VOM - Interventoría T.P. 03202-323783	Area Construida: 157 m2	
Plano 11 de 19	Abscisa Final:		Area Construida Anexa: 458 m2	

USADERO CUADRANGULADAS ESTANCIAS Y AREA MEJORA 4 - CULTIVO CACAO 3			
Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917844.08	1210928.10	
1 a 2			2.54
2	917896.46	1210936.26	
2 a 3			2.29
3	917857.54	1210932.28	
3 a 4			0.80
4	917897.85	1210932.80	
4 a 5			4.66
5	917899.85	1210937.00	
5 a 6			3.72
6	917901.32	1210940.42	
6 a 7			7.05
7	917895.62	1210943.54	
7 a 8			0.94
8	917894.79	1210943.69	
8 a 9			1.44
9	917894.19	1210941.79	
9 a 10			1.43
10	917893.33	1210940.84	
10 a 11			0.95
11	917892.77	1210939.96	
11 a 12			0.93
12	917892.20	1210938.15	
12 a 13			1.73
13	917891.34	1210937.29	
13 a 14			1.56
14	917890.11	1210936.61	
14 a 15			1.68
15	917889.91	1210935.44	
15 a 16			1.44
16	917887.73	1210934.20	
16 a 17			0.34
17	917887.46	1210934.08	
17 a 18			1.08
18	917886.52	1210933.52	
18 a 19			3.33
19	917884.08	1210931.23	
19 a 20			2.87
20	917882.95	1210930.63	
20 a 21			0.15
21	917882.89	1210928.46	
21 a 22			1.24
22	917882.63	1210927.66	
22 a 23			0.16
23	917881.92	1210927.46	
23 a 24			0.82
24	917881.38	1210926.87	
24 a 25			0.70
25	917880.90	1210926.36	
25 a 26			1.46
26	917879.89	1210925.32	

26 a 27			1.43
27	917878.86	1210924.32	
27 a 28			1.48
28	917877.77	1210923.35	
28 a 29			0.67
29	917877.26	1210922.91	
29 a 30			0.74
30	917876.69	1210922.44	
30 a 31			0.72
31	917876.13	1210921.99	
31 a 32			0.70
32	917875.58	1210921.57	
32 a 33			1.46
33	917874.40	1210920.71	
33 a 34			1.44
34	917873.21	1210919.90	
34 a 35			1.50
35	917871.94	1210918.06	
35 a 36			0.18
36	917871.79	1210918.99	
36 a 37			1.58
37	917870.46	1210918.11	
37 a 38			0.78
38	917869.83	1210917.68	
38 a 39			0.79
39	917869.17	1210917.25	
39 a 40			1.61
40	917867.79	1210916.37	
40 a 41			1.66
41	917866.77	1210915.51	
41 a 42			0.88
42	917865.83	1210915.07	
42 a 43			10.31
43	917869.72	1210905.83	
43 a 44			0.75
44	917870.35	1210906.22	
44 a 45			5.77
45	917875.48	1210908.46	
45 a 46			5.84
46	917880.70	1210911.40	
46 a 47			6.78
47	917885.84	1210915.83	
47 a 48			9.26
48	917891.52	1210923.14	
48 a 49			0.75
49	917891.06	1210923.73	
49 a 50			2.72
50	917892.97	1210925.66	
50 a 51			3.23
51	917894.08	1210928.15	
51 a 1			0.00
Area:		441.48	

	VAS DEL NUS-VINUS S.A.S	Tramo: San Jose-Alto de dolores	Predio N°: APP-VINUS-UF5-03	Area Requerida:	0	CONVENCIONES  Eje Via Existente  Borde Via Proyectoada  Borde Via Existente  Riso-Quebrada-Caño  Carca Vno  Limite de Predio  Chofón + Ley + Sm  Cercos Puos  Via Ferrea  Cultivo-Potrero  Area Requerida  Area Const.Req  Area Const.Anexo  Poste Energía  Obra Hidráulica  Arbol
	 Escala: 1:1000  Plano 12 de 19	 Unidad Funcional N°: 5  Municipio: Maceo  Vereda: Alto de dolores  Abscisa Inicial:  Abscisa Final:	 MEJORA 04  Cédula Catastral N°: 42502001000300044  Dibujó: Alexandra Uribe  Revisó y aprobó: Sebastian Pérez Marín  Delimitante de Arquitectura e Ingeniería VINUS S.A.S  Ing.Aux.Servicio VGM - Interventoría T.P: 05202-323763	 Area Remanente: 0  Area Sobrante: 0  Area Total: 0  Area Construida: 157 m2  Area Construida Anexa: 458 m2		



CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA PISO DURO 1 - MEJORA 4

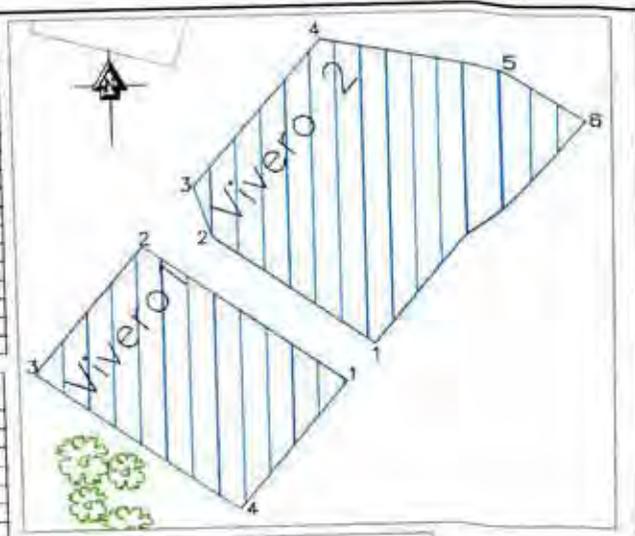
Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917735.01	1210735.20	
1 a 2			0.83
2	917734.44	1210735.47	
2 a 3			1.49
3	917733.23	1210736.34	
3 a 4			2.57
4	917730.87	1210733.45	
4 a 5			2.11
5	917726.53	1210732.03	
5 a 6			0.86
6	917710.10	1210731.36	
6 a 7			1.21
7	917725.05	1210720.78	
7 a 8			2.62
8	917726.35	1210711.58	
8 a 9			2.49
9	917724.69	1210733.23	
9 a 10			1.29
10	917725.50	1210754.23	
10 a 11			3.75
11	917728.35	1210711.79	
11 a 12			2.17
12	917732.91	1210737.32	
12 a 13			2.92
13	917735.08	1210735.35	
13 a 1			0.38
Area:		12	

CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA VIVERO 2 - MEJORA 4

Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917686.58	1210679.89	
1 a 2			12.24
2	917676.04	1210687.03	
2 a 3			3.46
3	917675.56	1210690.33	
3 a 4			12.40
4	917693.62	1210699.74	
4 a 5			10.81
5	917694.23	1210697.67	
5 a 6			5.69
6	917698.93	1210694.46	
6 a 1			19.10
Area:		263	

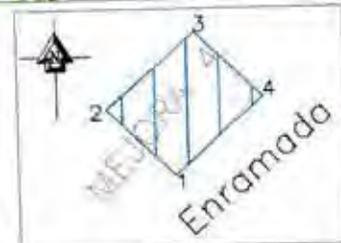
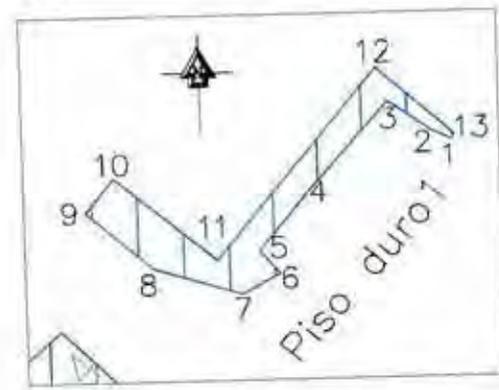
CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA REQUERIDA VIVERO 1 - MEJORA 4

Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917684.82	1210677.45	
1 a 2			15.47
2	917672.27	1210686.48	
2 a 3			10.73
3	917665.29	1210678.34	
3 a 4			15.52
4	917677.89	1210669.27	
4 a 1			10.72
Area:		165	



CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA CASA 1 PRIMER PISO - MEJORA 4

Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917732.87	1210737.26	
1 a 2			3.06
2	917730.53	1210739.23	
2 a 3			8.58
3	917724.19	1210745.01	
3 a 4			1.92
4	917722.89	1210743.59	
4 a 5			0.84
5	917722.23	1210744.11	
5 a 6			5.62
6	917718.67	1210739.76	
6 a 7			9.53
7	917726.08	1210733.76	
7 a 8			3.01
8	917728.35	1210721.79	
8 a 1			7.09
Area: Primer piso		89	
Area: Segundo piso		58	
Area: Total		157	

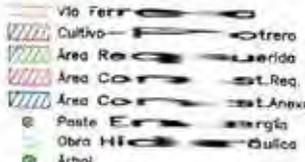


CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA ENRAMADA - MEJORA 4

Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917723.10	1210724.00	
1 a 2			3.77
2	917720.43	1210726.67	
2 a 3			4.67
3	917723.91	1210729.79	
3 a 4			3.77
4	917726.58	1210727.12	
4 a 1			4.87
Area:		18	

	Tramo: San Jose-Alta de dolares Unidad Funcional N°: 5 Municipio: Maceo	Predio N°: APP-VINUS-UF5-03 MEJORA 04 Cédula Catastral N°: 42502001000300044	Area Requerida: 0 Area Remanente: 0 Area Sobrante: 0 Area Total: 0	CONVENCIONES Eje Via Existente Borde Via Proyecto Borde Via Existente Rio-Quebrada-Caño Cerca Viva Límite de Predio Chafón + Ley + 5m Cerca Puas Via Ferrea Cultiva-Potrero Area Requerida Area Const.Req. Area Const.Anexo Poste Energía Obra Hidráulica Arbol
	Fecha: Diciembre 2019 Escala: 1:1000 Plano 13 de 19	Vereda: Alta de dolores Abscisa Inicial: Abscisa Final:	Dibujo: <i>Alexandra Uribe</i> Ingeniera Urbana Ingeniera de Arquitectura e Ingeniería VINUS S.A.S.	

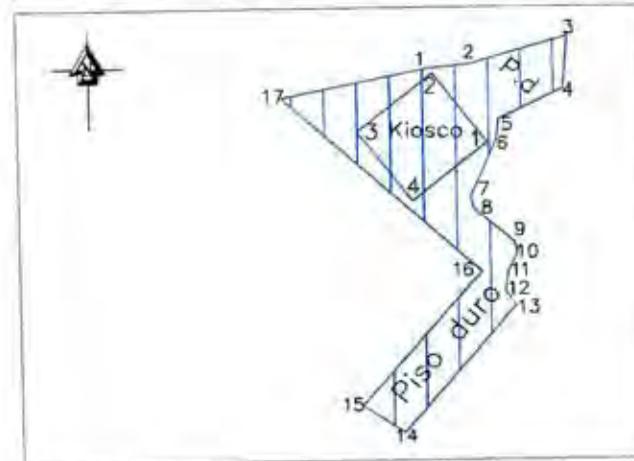
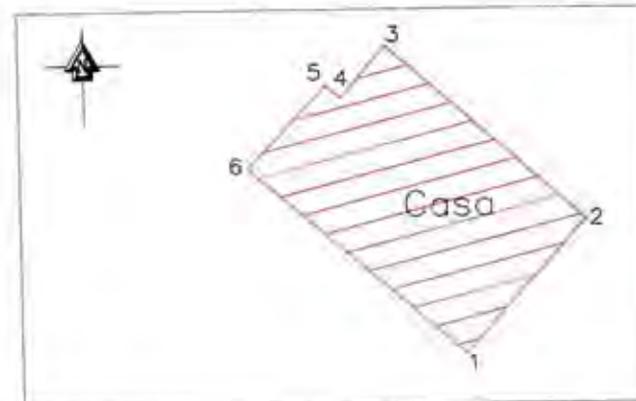


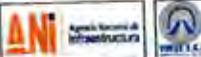
VIAS DEL NUS-VINUS S.A.S  		Tramo: San José-Alto de dolores Predio N°: APP-VINUS-UF5-03		Área Requerida: 0	
Unidad Funcional N°: 5 Municipio: Maceo		MEJORA 05 Cédula Catastral N°: 42502001000300044		Área Remanente: 0	
Fecha: Diciembre 2019 Vereda: Alto de dolores		Dibujo: <i>Alexandra Uribe</i> Revisó y aprobó:		Área Sobrante: 0	
Escala: 1:500 Plano 14 de 19		Alexendra Uribe Delineante de Arquitectura e Ingeniera VINUS S.A.S.		Área Total: 0	
Abscisa Inicial: Abscisa Final:		Sebastian Perez Marin Ing. Aux. Serv. VQM - Interventoria T.P: 05202-323763		Área Construida: 78 m² Área Construida Anexa: 71 m²	
CONVENCIONES					
Eje Vía Existente Borde Vía Projectada Borde Vía Existente Río-Quebrada-Daño Cerca Viva Límite de Predio Chafán + Ley + 5m Cerca Puos					

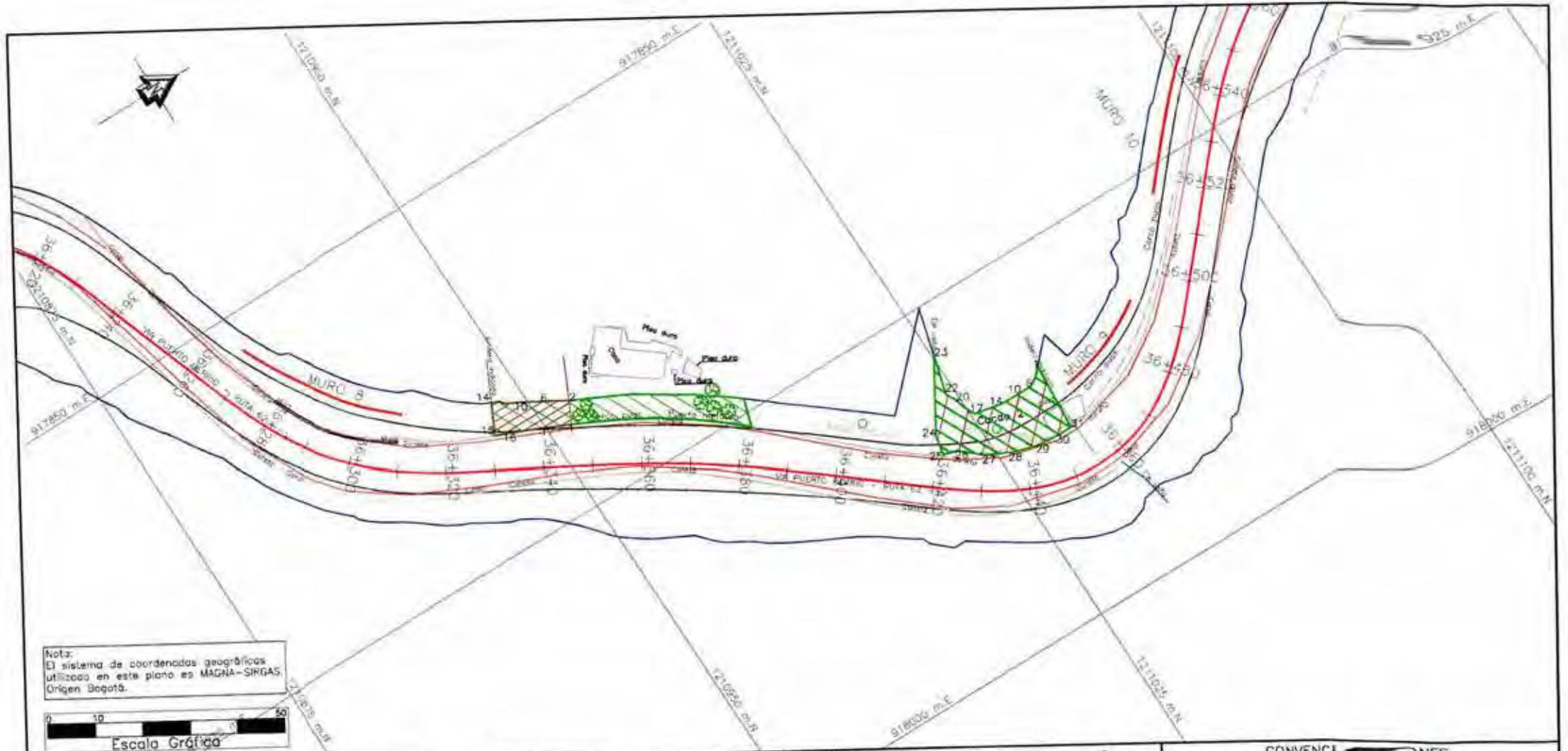
CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA PISO DURO - MEJORA 5			
Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917737.71	1210746.96	
1 a 2			1.69
2	917739.40	1210749.13	
2 a 3			3.96
3	917743.21	1210750.24	
3 a 4			2.12
4	917743.03	1210748.13	
4 a 5			2.81
5	917742.50	1210746.91	
5 a 6			0.84
6	917740.41	1210746.00	
6 a 7			2.51
7	917739.39	1210743.79	
7 a 8			0.51
8	917739.50	1210743.29	
8 a 9			2.06
9	917741.66	1210741.94	
9 a 10			0.45
10	917741.16	1210741.51	
10 a 11			0.83
11	917740.81	1210740.76	
11 a 12			0.83
12	917740.68	1210739.94	
12 a 13			0.71
13	917741.10	1210739.26	
13 a 14			6.74
14	917736.70	1210734.23	
14 a 15			1.96
15	917731.08	1210735.35	
15 a 16			7.15
16	917731.78	1210740.75	
16 a 17			10.45
17	917732.09	1210747.83	
17 a 1			5.74
Area:			58

CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA CASA - MEJORA 5			
Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917735.08	1210735.35	
1 a 2			7.15
2	917739.78	1210740.75	
2 a 3			10.45
3	917732.09	1210747.83	
3 a 4			2.72
4	917730.38	1210745.72	
4 a 5			0.80
5	917729.77	1210746.24	
5 a 6			4.51
6	917726.77	1210742.87	
6 a 1			11.20
Area:			78

CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA KIOSKO - MEJORA 5			
Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917740.06	1210745.96	
1 a 2			3.53
2	917737.95	1210748.79	
2 a 3			3.75
3	917735.02	1210746.45	
3 a 4			3.53
4	917737.14	1210743.63	
4 a 1			3.75
Area:			13

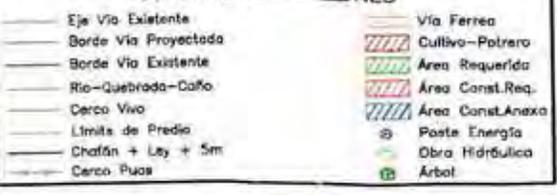


 VIAS DEL NUS-VINUS S.A.S.	Tramo: San José-Alto de dolores	Predio N°: APP-VINUS-UF5-03	Area Requerida: 0	CONVENCIONES Eje Via Existente Borde Via Projectada Borde Via Existente Rio-Quebrada-Caño Cercos Vivos Límite de Predio Chafón + Ley + 5m Cercos Pisos	Via Ferrea Cultivo-Potrero Area Requerida Area Const.Reg. Area Const.Anexo Poste Energia Obra Hidráulica Arbol
	Unidad Funcional N°: 5	MEJORA 05	Area Remanente: 0		
Fecha: Diciembre 2019	Municipio: Maceo	Cédula Catastral N°: 42502001000300044	Area Sobrante: 0	Area Total: 0	
Escala: 1:500	Vereda: Alto de dolores	Dibujó: <i>Alexandra Uribe</i>	Area Construida: 78 m ²	Area Construida Anexa: 71 m ²	
Plano 15 de 19	Abscisa Inicial:	Revisó y aprobó: <i>Sebastian Perez Marin</i>			
	Abscisa Final:	Delinente: <i>Alexandra Uribe</i> de Arquitectura e Ingeniería VINUS S.A.S.			
		Ing. Aux. Servinc VDM - Interventoría T.P: 05202-323763			



Nota:
El sistema de coordenadas geográficas utilizada en este plano es MAGNA-SIRGAS. Origen Bogotá.

0 10 20 30 40 50
Escala Gráfica

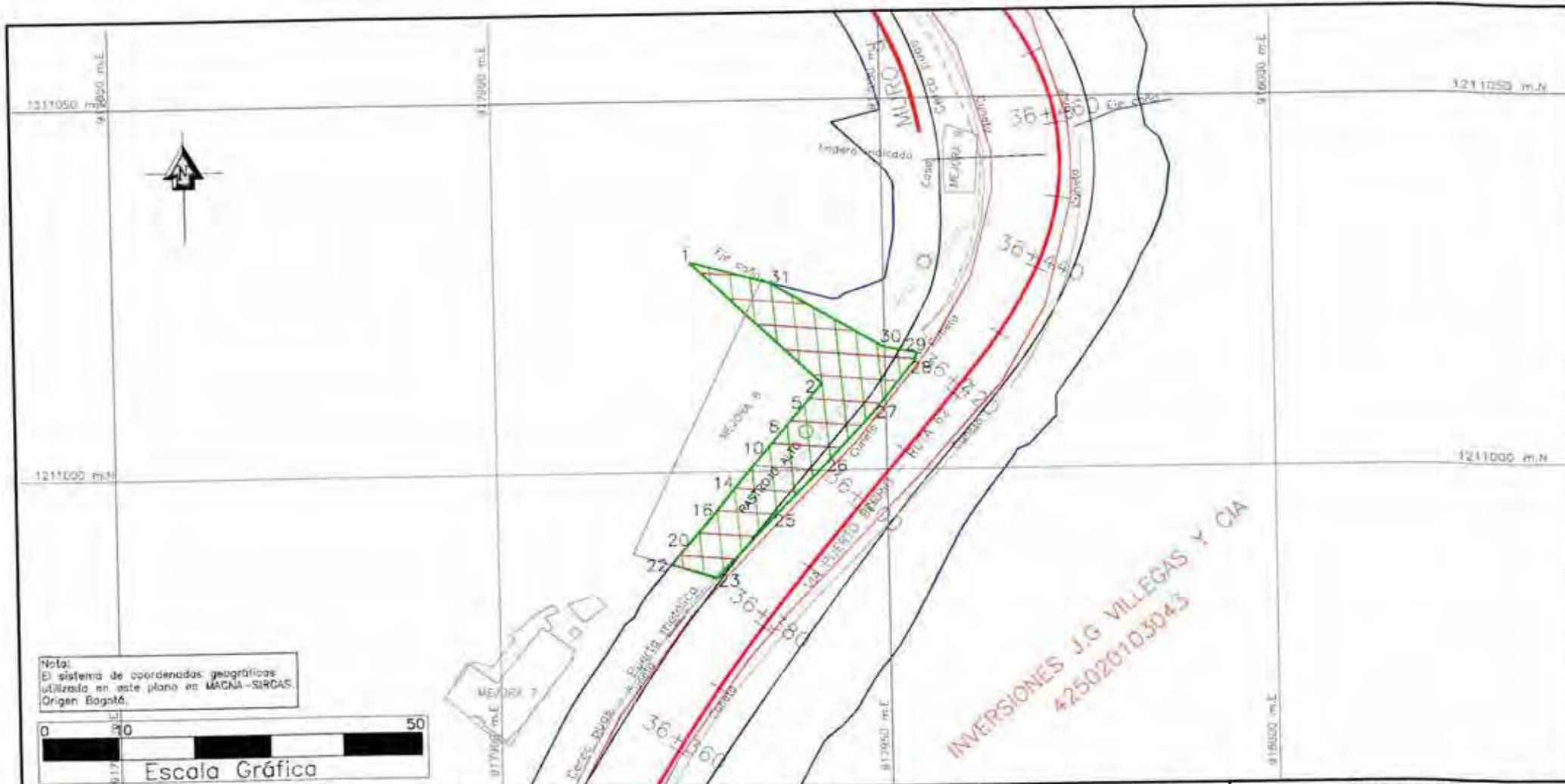
VAS DEL NUS-VINUS S.A.S  		Tramo: San José-Alto de dolores Unidad Funcional N°: 5 Municipio: Maceo Vereda: Alto de dolores Abscisa Inicial: Abscisa Final:		Predio N°: APP-VINUS-UF5-03 MEJORA 07 Cédula Catastral N°: 42502001000300044 Dibuja: <i>Alexandra Uribe</i> Revisó y aprobó: Sebastian Perez Marin Ing.Aux.Servicio VOM - Inventorista T.P: 05202-323763		Area Requerida: 0 Area Remanente: 0 Area Sobrante: 0 Area Total: 0 Area Construida: 0 Area Construida Anexa: 0		CONVENCIONES 	
--	--	--	--	---	--	---	--	--	--

Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917907.80	1210854.86	
1 a 2			5.13
2	917903.17	1210957.20	
2 a 3			0.79
3	917902.75	1210956.53	
3 a 4			1.12
4	917902.19	1210955.56	
4 a 5			2.01
5	917901.19	1210953.82	
5 a 6			1.99
6	917900.19	1210952.10	
6 a 7			2.00
7	917899.19	1210950.37	
7 a 8			0.69
8	917898.84	1210949.77	
8 a 9			1.41
9	917898.14	1210948.55	
9 a 10			1.04
10	917897.65	1210947.64	
10 a 11			1.11
11	917897.11	1210946.66	
11 a 12			0.91
12	917896.71	1210945.85	
12 a 13			1.27
13	917895.70	1210945.09	
13 a 14			1.85
14	917895.02	1210943.59	
14 a 15			7.05
15	917901.32	1210940.42	
15 a 16			1.36
16	917901.86	1210941.69	
16 a 17			7.04
17	917904.82	1210948.12	
17 a 1			7.30
Area:			94

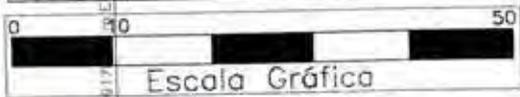
Cavos pasas	75 ml
Puerta en tierra	1.00

Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917949.89	1211042.11	
1 a 2			2.44
2	917950.16	1211046.42	
2 a 3			0.32
3	917950.83	1211040.15	
3 a 4			0.80
4	917951.02	1211039.46	
4 a 5			0.87
5	917951.44	1211038.66	
5 a 6			0.23
6	917951.52	1211038.49	
6 a 7			1.50
7	917951.51	1211037.90	
7 a 8			1.78
8	917951.49	1211038.70	
8 a 9			1.34
9	917951.51	1211035.46	
9 a 10			1.14
10	917951.51	1211034.22	
10 a 11			1.16
11	917951.49	1211032.96	
11 a 12			1.30
12	917951.41	1211031.81	
12 a 13			1.18
13	917951.23	1211030.64	
13 a 14			1.31
14	917951.05	1211029.13	
14 a 15			1.75
15	917950.50	1211027.40	
15 a 16			1.48
16	917950.19	1211025.96	
16 a 17			2.38
17	917950.10	1211025.70	
17 a 18			8.70
18	917949.58	1211025.43	
18 a 19			1.83
19	917947.85	1211024.75	
19 a 20			4.78
20	917947.15	1211023.91	
20 a 21			1.43
21	917944.25	1211023.15	
21 a 22			0.67
22	917943.59	1211022.05	
22 a 23			6.56
23	917938.34	1211022.58	
23 a 24			16.87
24	917948.86	1211021.58	
24 a 25			4.38
25	917934.13	1211021.72	
25 a 26			2.99
26	917934.97	1211021.59	
26 a 27			5.81
27	917938.87	1211022.81	
27 a 28			5.78
28	917961.35	1211028.13	
28 a 29			5.27
29	917962.77	1211027.10	
29 a 30			4.73
30	917983.33	1211027.91	
30 a 31			3.61
31	917983.17	1211040.92	
31 a 1			14.52
Area:			295

VIAS DEL NUS-VINUS S.A.S	Tramo: San Jose-Alto de dolores	Predio N°: APP-VINUS-UF5-03	Area Requerida: 0	CONVENCIONES
	Unidad Funcional N°: 5	MEJORA 07	Area Remanente: 0	
Fecha: Diciembre 2019	Municipia: Maceo	Cédula Catastral N°: 42502001000300044	Area Sobrante: 0	
Escala: 1:750	Vereda: Alto de dolores	Dibujó: <i>Alexandra Uribe</i>	Area Total: 0	
Plano 17 de 19	Abscisa Inicial:	Revisó y aprobó: Sebastian Perez Marin Ing.Aux.Servicio VOM - Interventoría T.P: 05202-323783	Area Construida: 0	
	Abscisa Final:	Delineante: Alexandra Uribe de Arquitectura e Ingeniería VINUS S.A.S	Area Construida Anexa: 0	



Nota:
El sistema de coordenadas geográficas utilizada en este plano es MAGNA-SIRGAS. Origen Bogotá.



	Tramo: San Jose-Alto de dolores Unidad Funcional N°: 5 Municipio: Maceo	Predio N°: APP-VINUS-UF5-03 MEJORA 08 Cédula Catastral N°: 42502001000300044	Área Requerida: 0 Área Remanente: 0 Área Sobrante: 0 Área Total: 0 Área Construida: 0 Área Construida Anexa: 0	CONVENCIONES Eje Vía Existente Borde Vía Projectado Borde Vía Existente Río-Quebrada-Caño Cerca Viva Límite de Predio Chatón + Ley + 5m Cerca Puas Vía Ferrea Cultivo-Potrero Área Recuerda Área Const.Req. Área Const.Anexo Poste Energía Obra Hidráulica Arbol
	Fecha: Diciembre 2019 Escala: 1:500 Plano 18 de 19	Vereda: Alto de dolores Abscisa Inicial: Abscisa Final:	Dibujo: <i>Alexandra Uribe</i> Defeñante: Alexandra Uribe de Arquitectura e Ingeniería VINUS S.A.S. Revisó y aprobó: Sebastián Pérez Marín Ing.Aux.Servicio VOM - Interventoría T.P. 05202-323783	

CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y ÁREA RASTROJO ALTO			
Punto	Este (X)	Norte (Y)	Dist. (m)
1	917925.22	1211026.35	
1 a 2			23.41
2	917941.91	1211011.73	
2 a 3			0.42
3	917941.54	1211013.90	
3 a 4			2.60
4	917940.27	1211008.85	
4 a 5			2.00
5	917936.99	1211006.32	
5 a 6			1.02
6	917938.35	1211007.55	
6 a 7			1.02
7	917937.70	1211006.77	
7 a 8			2.07
8	917936.39	1211005.17	
8 a 9			1.97
9	917935.18	1211003.62	
9 a 10			1.96
10	917933.91	1211002.13	
10 a 11			2.16
11	917932.53	1211000.46	
11 a 12			0.95
12	917931.94	1210999.68	
12 a 13			0.92
13	917931.35	1210998.97	
13 a 14			2.19
14	917929.96	1210997.30	
14 a 15			2.08
15	917928.71	1210995.63	
15 a 16			1.92
16	917927.51	1210994.13	
16 a 17			1.97
17	917926.28	1210992.61	
17 a 18			1.00
18	917925.61	1210991.85	
18 a 19			1.06
19	917924.52	1210991.05	
19 a 20			2.11
20	917923.57	1210989.43	

20 a 21			2.15
21	917922.21	1210987.77	
21 a 22			0.19
22	917922.09	1210987.62	
22 a 23			6.18
23	917927.94	1210985.70	
23 a 24			0.36
24	917928.18	1210985.98	
24 a 25			9.94
25	917934.84	1210993.35	
25 a 26			9.42
26	917941.40	1211000.11	
26 a 27			10.32
27	917948.38	1211007.71	
27 a 28			8.72
28	917953.79	1211014.56	
28 a 29			1.21
29	917954.13	1211015.72	
29 a 30			4.36
30	917949.88	1211016.58	
30 a 31			16.97
31	917935.34	1211025.36	
31 a 1			10.52
Área:		388	

VIAS DEL NUS-VINUS S.A.S	Tramo: San José-Alto de dolores	Predio N°: APP-VINUS-UF5-03	Área Requerida: 0	CONVENCIONES	
 	Unidad Funcional N°: 5	MEJORA D8	Área Remanente: 0	 Eje Vía Existente	 Vía Ferrás
	Municipio: Maceo	Cédula Catastral N°: 42502001000300044	Área Sobrante: 0	 Borde Vía Proyectoado	 Cultivo-Potrero
Fecha: Diciembre 2019	Vereda: Alto de dolores	Dibujó: <i>Alexandra Uribe</i>	Área Total: 0	 Borde Vía Existente	 Área Requerida
Escala: 1:500	Abscisa Inicial:	Revisó y aprobó: Sebastián Pérez Marín Ing. Aux. Serv. VGM - Interventoría T.P.: 05202-323763	Área Construida: 0	 Río-Quebrada-Coño	 Área Const. Req.
Plano 19 de 19	Abscisa Final:		Área Construida Anexa: 0	 Cerca Viva	 Área Const. Anexa
				 Límite de Predio	 Poste Energía
				 Cerdón + Ley + 5m	 Obra Hidráulica
				 Cerca Pués	 Árbol



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESION

NÚMERO DE CONTRATO

CONCESIÓN VÍAS DEL NUS
01 DE 2016

UNIDAD

PRECIO

SECTOR O TRAMO

LONGITUD EFECTIVA
L.E. REQUERIDA

UNIDAD

PRECIO

MARGEN

IZQUIERDA
DERECHA

UNIDAD

PRECIO

MARGEN

IZQUIERDA
DERECHA

INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO
NOMBRE CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA
CÉDULA 2709369
DIRECCIÓN / EMAIL

DEPARTAMENTO
MUNICIPIO
VEREDA / BARRIO
DIRECCIÓN
CLASIFICACIÓN SUELO

ANTIOQUIA
MACO
ALTO DE DOLORES
SAN JOSE DEL NUS
RURAL

REQUERIDO PARA
ACTIVIDAD ECONÓMICA
TOPOGRAFÍA
MATRÍCULA
CÉDULA CATASTRAL

USO DE VÍA
AGROPECUARIO
PENDIENTE
019-6185
425-2-01-03-44

NORTE

14,52 ML.

DEL PUNTO 1, EN DIRECCIÓN AL ORIENTE A BUSCAR EL PUNTO 2, LINDERO CON PREDIO DE ANTONIO JOSÉ MIRA GAVIRIA, (42520103118).

SUR

78,69 ML.

DEL PUNTO 104 EN DIRECCIÓN AL OCCIDENTE A BUSCAR EL PUNTO 120, EN UNA DISTANCIA DE 73,01 METROS, LINDERO CON LA CARRETERA QUE CONDUCE A PUERTO BERRIO (RUTA 62), Y DEL PUNTO 120, EN DIRECCIÓN AL OCCIDENTE, A BUSCAR EL PUNTO 121, EN UNA DISTANCIA DE 5,68 METROS, LINDERO CON PREDIO DE GIUDARDO DE JESÚS FRANCO SANCHEZ, (42520103117),

ORIENTE

568,02 ML.

DEL PUNTO 2 EN DIRECCIÓN AL SUR A ENCONTRAR EL PUNTO 104, LINDERO CON LA CARRETERA QUE CONDUCE A PUERTO BERRIO (RUTA 62),

OCCIDENTE

639,12 ML.

DEL PUNTO 121 EN DIRECCIÓN AL NORTE A ENCONTRAR EL PUNTO 1, LINDERO PREDIO RESTANTE QUE LES QUEDA A LOS VENEDORES CARLOS ALBERTO CORDOBA Y OTROS, (425201044)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
BOSQUE PRIMARIO, DEBIDO A LA DISTRIBUCIÓN DE LOS ARBOLES EN CAMPO, LA DENSIDAD ES VARIABLE DEBIDO A LAS CONDICIONES DE REVEGETALIZACIÓN NATURAL, NO ES COMERCIAL, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN	1,792	0	M2
MEJORA 3			
JUSTICIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y CONSERVACIÓN	2	0	UN
AZULEÑA, PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y CONSERVACIÓN	3	0	UN
SAN JOAQUÍN PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y CONSERVACIÓN	12	0	UN
MEJORA 4			
CACAOT. - ACTIVIDAD ECONÓMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	50	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN
CACAQ 2 - ACTIVIDAD ECONÓMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	17	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN
CACAQ3 - ACTIVIDAD ECONÓMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	49	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN
PLÁTANO PRODUCCIÓN DE 2 AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	32	0	UN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
MEJORA 3		
VIVIENDA, EN ADOBE HUECO REVOCAO Y PINTADO, PISO EN CONCRETO CEMENTO ESMALTADO, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC, PUERTAS EN LAMINA PINTADAS, VENTANAS EN HIERRO, BAÑO REVOCAO ESMALTADO SIN PINTAR, COCINA MASON EN AGERO INOXIDABLE Y ENCHAPADO LOSA DE CONCRETO REVOCAO ESMALTADO, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN	69	M2
MEJORA 4		
CASA DOS PLANTAS: EN ADOBE Y PINTADO, PISO EN CONCRETO CEMENTO ESMALTADO, CUBIERTA EN LOSA QUE SIRVE DE PISO A LA SEGUNDA PLANTA, PUERTAS EN LAMINA PINTADAS, VENTANAS EN HIERRO, BAÑO REVOCAO ESMALTADO Y PINTADO, COCINA MASON EN AGERO INOXIDABLE Y ENCHAPADO, SEGUNDO PISO EN ADOBE HUECO REVOCAO Y PINTADO, PISO EN CONCRETO CEMENTO ESMALTADO, CUBIERTA EN TEJA DE ETERNIT, PUERTA EN LAMINA DE HIERRO PINTADA, VENTANAS EN LAMINA DE HIERRO PINTADAS CON VIBRO, BAÑO REVOCAO ESMALTADO Y PINTADO, COCINA SIN MESÓN, ENCHAPADO, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN	157	M2
MEJORA 5		
VIVIENDA, EN ADOBE HUECO REVOCAO Y PINTADO, PISO EN CERÁMICA, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC, PUERTAS EN LAMINA PINTADAS, VENTANAS EN HIERRO, BAÑO REVOCAO Y ENCHAPADO, COCINA SEMI INTEGRAL CON LOSA DE CONCRETO ENCHAPADA, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN	78	M2
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	304	M2



MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PRELIMINAR

CONCESIÓN VÍAS DEL NUS

01 DE 2016

SECTOR O TRAMO SAN JOSE DEL NUS - ALTO DE DOLORES

PROYECTO DE CONCESIÓN	UNIDAD	SECTOR O TRAMO	LONGITUD EFECTIVA
NÚMERO DE CONTRATO	PREDDIO	MARGEN IZQUIERDA	L.E. REQUERIDA
UNIDAD U/F5	VINUS-U/F5-03	MARGEN IZQUIERDA	615
ABSCISA INICIAL	ABSCISA FINAL	MARGEN IZQUIERDA	SI
K 35 + 836	K 36 + 451		

INFORMACION DEL PROPIETARIO

NOMBRE CARLOS ALBERTO CÓRDOBA ECHAVARRIA
CÉDULA 2709369
DIRECCIÓN / EMAIL

DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA	IDENTIFICACIÓN DEL PREDDIO	USO DE VÍA
MUNICIPIO	MACEO	REQUERIDO PARA	AGROPECUARIO
VEREDA / BARRIO	ALTO DE DOLORES	ACTIVIDAD ECONÓMICA	PENDIENTE
DIRECCIÓN	SAN JOSE DEL NUS	TOPOGRAFÍA	019-6185
CLASIFICACIÓN SUELO	RURAL	MATRÍCULA	425-2-01-03-44
		CÉDULA CATASTRAL	

AGUACATES FRUTAL PRODUCCION DE 7 AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION Y DESARROLLO	6	0	UN	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
HELICONIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	32	0	UN	CERCO EN ALAMBRE DE PULAS Y ESTACONES DE CONCRETO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION	63	ML
LIMONES FRUTAL DE 8 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	6	0	UN	MEJORA 3		
MANCOS FRUTAL DE 12 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN	PISO DURO EN CONCRETO CEMENTO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION	12	M2
GUAYABANO FRUTAL EN PRODUCCION DE 7 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	4	0	UN	MEJORA 4		
PENCAS SAVILA PLANTA MEDICINAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	14	0	UN	VIVERO 2: ESTACIONES EN MADERA ROLLIZA, CUBIERTA EN LOMA, DIVISIONES EN MALLA, PISO EN TIERRA, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION	263	M2
MANDARINOS FRUTAL EN PRODUCCION DE 8 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	3	0	UN	ENRAMADA: 4 ESTACIONES DE MADERA ROLLIZA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC, PISOS EN TIERRA, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION.	18	M2
NARANJOS FRUTAL EN PRODUCCION DE 12 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	3	0	UN	PISO DURO 1: EN CONCRETO CEMENTO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION	12	M2
MILONARIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	6	0	UN	VIVERO 1: ESTACIONES EN MADERA ROLLIZA, CUBIERTA EN LOMA, DIVISIONES EN MALLA, PISO EN TIERRA, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION	165	M2
CEDROS	1	DAP de 17"	UN	MEJORA 5		
PARAVOS FRUTAL DE 2 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN	PISO DURO EN CONCRETO CEMENTO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION	58	M2
ANTURIOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	5	0	UN	KOSKO: 2 HILADAS EN ADOBE REVITADO Y PINTADO, PISO EN CERAMICA, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC. EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION	13	M2
GUAYABOS FRUTAL EN PRODUCCION DE 9 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN	MEJORA 7		
ROSAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN	CERCO EN ALAMBRE DE PULAS ESTACIONES EN CONCRETO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION	78	ML
FRANCESINOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN	PUERTA EN HIERRO PINTADO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	1	UN
SAN JOAQUIN PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	4	0	UN			
VARUJOS	1	DAP de 8"	UN	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	541	M2
BEGONIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN			
ROSA AMARILLA PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN			



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN NÚMERO DE CONTRATO		CONCESIÓN VÍAS DEL NUS 01 DE 2016	
UNIDAD	UF5	SECTOR O TRAMO	SAN JOSE DEL NUS - ALTO DE DOLORES
PREDIO	VINUS-UF5-03	MARGEN IZQUIERDA	615
ABSCISA INICIAL	K 35 + 836	MARGEN DERECHA	SI
ABSCISA FINAL	K 36 + 451	LONGITUD EFECTIVA	615
		L.E. REQUERIDA	SI

INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO

NOMBRE CARLOS ALBERTO CÓRDOBA ECHAVARRÍA
CÉDULA 2709369
DIRECCIÓN / EMAIL

DEPARTAMENTO ANTIOQUIA
MUNICIPIO MACEO
VENEDA / BARRIO ALTO DE DOLORES
DIRECCIÓN SAN JOSE DEL NUS
CLASIFICACIÓN SUELO RURAL

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO
REQUERIDO PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA TOPOGRAFÍA MATRÍCULA CÉDULA CATASTRAL

USO DE VÍA AGRPECUARIO PENDIENTE 019-5185 425-2-01-03-44

TULIPÁN PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN
CIRAZAOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN
CLAVELLINAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN
GUAMOS FRUTAL DE 10 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	2	0	UN
ALGARROBOS FRUTAL DE 25 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	2	0	UN
CEDRO VINO	1	DAP de 12"	UN
MATIBARATÓN	1	DAP de 9"	UN
ANÍCA PLANTA MEDICINAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	1	0	UN
DURANTAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	1	0	UN
YOGUR FRUTAL DE 3 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	1	0	UN
MEJORA 7			
CACA01 - ACTIVIDAD ECONÓMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	10	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN
CACA02 - ACTIVIDAD ECONÓMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	32	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN
CROTOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	15	0	UN
TULIPANES PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	12	0	UN
PLÁTANO PRODUCCIÓN DE 24 MESES EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	15	0	UN
COROZO FRUTAL DE 5 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	6	0	UN



MINISTERIO DE TRANSPORTE
 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN
 NÚMERO DE CONTRATO

CONCESIÓN VÍAS DEL NUS
 01 DE 2016

UNIDAD UFS

SECTOR O TRAMO

SAN JOSE DEL NUS - ALTO DE DOLORES

PREDIO VINUS-UF5-03

MARGEN IZQUIERDA

LONGITUD EFECTIVA 615

ASCISA INICIAL K 35 + 836

MARGEN IZQUIERDA

L.E. REQUERIDA SI

ASCISA FINAL K 36 + 451

DEPARTAMENTO ANTIOQUIA
 MUNICIPIO MACO
 VEREDA / BARRIO ALTO DE DOLORES
 DIRECCIÓN SAN JOSE DEL NUS RURAL
 CLASIFICACIÓN SUELO RURAL

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO
 REQUERIDO PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA TOPOGRAFÍA MATRÍCULA CÉDULA CATRAL

USO DE VÍA AGROPECUARIO PENDIENTE 019-6185 425-2-01-03-44

INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO			
NOMBRE	CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA		
CÉDULA	2709369		
DIRECCIÓN / EMAIL			
PENCAS SAVIA PLANTA MEDICINAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	8	0	UN
CAREY PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	11	0	UN
MANGOS FRUTAL DE 20 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	1	0	UN
AGUACATES FRUTAL PRODUCCION DE 15 AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION Y DESARROLLO	1	0	UN
BOTON DE OBEISO PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	3	0	UN
MILLONARIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	2	0	UN
SAN JOAQUIN PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	4	0	UN
MATARATÓN	7	DAP de 10"	UN
ESPADERO	1	DAP de 13"	UN
CONCHITAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	3	0	UN
LECHOSO BLANCO	1	DAP de 19"	UN
MEJORA 8			
RASTRIDO ALTO	386	0	M2
COROSOS FRUTAL DE 5 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	9	0	UN
CROTOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN
GUANÁBANO FRUTAL DE 9 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	2	0	UN
MANGOS FRUTAL DE 20 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	1	0	UN

[Handwritten signature]



MINISTERIO DE TRANSPORTE
 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

PROYECTO DE CONCESIÓN		CONCESIÓN VÍAS DEL NUS	
NÚMERO DE CONTRATO		01 DE 2016	
UNIDAD	UF5	SECTOR O TRAMO	SAN JOSE DEL NUS - ALTO DE DOLORES
PREDIO	VINUS-UF5-03	MARGEN IZQUIERDA	615
ABSCISA INICIAL	K 35 + 836	MARGEN IZQUIERDA	SI
ABSCISA FINAL	K 36 + 451	LONGITUD EFECTIVA	615
		L.E. REQUERIDA	SI

INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO

NOMBRE CARLOS ALBERTO CÓRDOBA ECHAVARRIA
 CÉDULA 2709369
 DIRECCIÓN / EMAIL

FECHA DE ELABORACIÓN
 18 de diciembre de 2019

ELABORÓ

Juan Pablo Mejía Gómez
 TP 017202-68926
 Coordinador Técnico Vinus S.A.S.

REVISÓ Y APROBÓ

Sebastian Pérez Marín
 Ing. Aux. Servite VQM
 TP 05202-323763
 Interventoría

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

DEPARTAMENTO ANTIOQUIA
 MUNICIPIO MÁCOCO
 VEREDA / BARRIO ALTO DE DOLORES
 DIRECCIÓN SAN JOSE DEL NUS
 CLASIFICACIÓN SUELO RURAL

REQUERIDO PARA

ACTIVIDAD ECONOMICA AGRPECUARIO
 TOPOGRAFIA PENDIENTE
 MATRÍCULA 019-6185
 CÉDULA CATASTRAL 425-2-01-03-44

OBSERVACIONES

DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA	REQUERIDO PARA	ACTIVIDAD ECONOMICA
MUNICIPIO	MÁCOCO	ACTIVIDAD ECONOMICA	AGROPECUARIO
VEREDA / BARRIO	ALTO DE DOLORES	TOPOGRAFIA	PENDIENTE
DIRECCIÓN	SAN JOSE DEL NUS	MATRÍCULA	019-6185
CLASIFICACIÓN SUELO	RURAL	CÉDULA CATASTRAL	425-2-01-03-44
ÁREA TOTAL TERRENO	40,000.000 m2	ÁREA SOBRANTE	35,197.000 m2
ÁREA REQUERIDA	4,803.000 m2	ÁREA TOTAL REQUERIDA	4,803.000 m2
ÁREA REMANENTE	0.000 m2		



VINUS-UF5-03
ABSCISA INICIAL 35+836 - ABSCISA FINAL 36+451

LOTE DE TERRENO

SAN JOSE DEL NUS

VEREDA ALTO DE DOLORES

SECTOR TRAMO SAN JOSE DEL NUS – ALTO DE DOLORES

MUNICIPIO DE MACEO (ANTIOQUIA)

JUNIO DE 2020

ivaloramos lo que usted más valora!

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. **AVALÚO NUMERO:** 1220-19

1.2. **SOLICITANTE:** CONCESIÓN VÍAS DEL NUS – VINUS S.A.S

1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno y mejoras

1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo Comercial Corporativo

1.5. **MARCO NORMATIVO:** En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, *por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*, lo dispuesto en la Ley 1682 de 2013, “Por medio de la cual se adopta medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte” y la Resolución 898 de 2014 del IGAC, *“Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”*, Resolución 545 de 2008, *“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios”*, y la Resolución 1776 de 2015, *“Por la cual se adiciona a la Resolución 545 de 2008 “Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del plan de compensaciones socioeconómicas”*.

1.6. **DEPARTAMENTO:** Antioquia

1.7. **MUNICIPIO:** Maceo

1.8. **VEREDA O BARRIO:** Alto de Dolores

1.9. **DIRECCIÓN DEL LOTE:** SAN JOSE DEL NUS, VEREDA ALTO DE DOLORES, MUNICIPIO DE MACEO (ANTIOQUIA).

1.10. **ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:**

ABSCISA INICIAL 35+836 - ABSCISA FINAL 36+451

1.11. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Agropecuario

1.12. **USO POR NORMA:** Agropecuario

1.13. **INFORMACIÓN CATASTRAL:** Cédula catastral: 425-2-01-03-44
Mejora N° 8: 425-2-01-03-47
Mejora N° 9: 425-2-01-03-46

1.14. **FECHA VISITA:** 27 AGOSTO DE 2019

1.15. **FECHA DE INFORME:** 19 JUNIO DE 2020

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Pág. 2 de 60

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Catastral N.º 14501118 de la Cedula Catastral Mpio 425 - Sector Rural- Correg 001- Vereda 0003- Predio 00044.
- Matricula Inmobiliaria N° 019 – 6185
- E. P. N° 8 del 09 de febrero de 1.976, Notaria Única de Maceo, Carlos Alberto Córdoba Echavarría adquiere por venta de Luis Arturo Mejía Restrepo.
- Certificado de impuesto predial del Municipio de Maceo a nombre de Carlos Alberto Córdoba Echavarría.
- Solicitud de valoración de daño emergente y lucro cesante
- Respuesta a solicitud de información para valoración de daño emergente y lucro cesante.
- Ficha predial VINUS-UF5-03
- Plano predial VINUS-UF5-03

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- **PROPIETARIO AREA REQUERIDA:** Carlos Alberto Córdoba Echavarría, identificado con cedula de ciudadanía N° 2.709.369

3.1. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- **AREA REQUERIDA:** Carlos Alberto Córdoba Echavarría adquiere por venta de Luis Arturo Mejía Restrepo, según E.P N° 8 del 09 de febrero de 1.976, Notaria Única de Maceo.

3.2. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 019-6185

3.3. OBSERVACIONES JURÍDICAS: (información extraída del estudio de títulos)

- *El titular del predio Carlos Alberto Córdoba Echavarría, falleció, los herederos actualmente se encuentran adelantando la sucesión del causante y propietario del predio.*
- *No se observó ninguna afectación por servidumbre de gasoducto ni poliducto.*

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El sector en el cual se encuentra el predio objeto de este estudio, se sitúa en la Subregión del Nordeste Antioqueño; ubicado geográficamente sobre la margen oriental de la Cordillera central, al suroeste de la serranía San Lucas, entre los ríos Porce, Nechí y Nús.

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Pág. 3 de 60

DESDE 2002

El tipo de suelo de esta Subregión es de baja fertilidad y severamente erosionado, y la tecnología artesanal utilizada en la siembra y la recolección de la producción, sólo permite una baja productividad.

La ganadería está orientada a la cría y levante de ganado bovino, así como la cría de equinos de trabajo. En general, se caracteriza por ser extensiva y por la baja capacidad de carga, lo que refleja una reducida productividad.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector predominan fincas ganaderas y agrícolas, el predio objeto de avalúo es un predio de gran extensión, con destinación actual agropecuario.

4.3. TOPOGRAFÍA: El sector presenta tierras con inclinación fuerte y pendientes variables entre el 12 y el 25%.

CLASE	PORCENTAJE (%)	CLASIFICACIÓN
A nivel	0 – 1	
Plana	0 – 3	
Ligeramente plana	1 – 3	
Ligeramente inclinada	3 – 7	
Moderadamente inclinada	7 – 12	
Fuertemente inclinada	12 – 25	X
Ligeramente escarpada o ligeramente empinada	25 – 50	
Moderadamente escarpada o Moderadamente empinada	50 – 75	
Fuertemente escarpada o Fuertemente empinada	>75	

*Tabla 9. Clases de Pendientes. Metodología para la Clasificación de tierras por su capacidad de uso. IGAC. Versión 1. Código M40-100-02/10. Dic/2010. Pág. 18.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- **ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:** Entre 900 y 1000 metros Aprox.
- **TEMPERATURA PROMEDIO:** 28° centígrados
- **PRECIPITACIÓN:** PPAM PROMEDIO (mm/año): 2.701
- **CLIMA:** según la clasificación de Unidades Climáticas contenida en la Metodología Áreas Homogéneas de tierra del IGAC, es *Cálido Seco*.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: Con base en la información consignada en el Estudio de Suelos de Antioquia, se establecen las siguientes condiciones agrológicas para el sector y el predio:

- **Clase IV:** Son suelos con pendientes muy pronunciadas entre el 12% y el 20%, por lo que los cultivos que pueden desarrollarse allí son muy limitados.

Presentan susceptibilidad severa a la erosión y procesos erosivos fuertes como surcos, cárcavas, solifluxión y remociones en masa.

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Pág. 4 de 60

DESDE 2002

Son suelos superficiales con poca profundidad efectiva, baja retención de humedad, muy baja fertilidad natural, drenaje impedido, texturas pesadas con problemas de sobresaturación aun después del drenaje, salinidad, alcalinidad o acidez severas y moderados efectos adversos de clima.

En zonas húmedas pueden cultivarse en ciclos largos de rotación, mientras que en zonas semiáridas solo son propicios para pastos.

Su uso más adecuado es para plantaciones forestales.

- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con el servicio público de energía eléctrica suministrado por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P.

La disposición de aguas residuales se realiza en general mediante pozos sépticos individuales.

El suministro de agua se realiza mediante acueductos veredales, comunales o propios, sin que se pueda determinar con claridad la calidad del agua consumida.

- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** El sector cuenta con Escuelas, Inspección de Policía, Centros de Atención Médica, caseta comunal y vías de acceso, en regulares condiciones, a los centros poblados.

- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** Partiendo del municipio de Barbosa, se toma la vía en doble calzada hasta el sector de Pradera. Allí se toma la vía asfaltada de primera categoría, Ruta Nacional 6205, que se encuentra en regular estado, la cual conduce hacia el municipio de Cisneros, pasando la cabecera del corregimiento de Porcesito, Santiago, La Quebra, Limón, Cisneros y en aproximadamente 45 minutos por esta misma vía encontramos el corregimiento de San José del Nus – Alto de Dolores, sector donde se ubica el predio.

En cuanto a transporte en el sector, el mismo es suministrado por la empresa COONORTE Y COOPETRANSA e intermunicipales del nordeste antioqueño hasta Berrio por ser sitio de cruce, con una frecuencia de 15 minutos, quien cubre la ruta permanente del municipio de Medellín y los municipios de San Roque y Puerto Berrio.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

*“MUNICIPIO DE MACEO
LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN,
INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO RURAL
(13 de febrero de 2019)
CERTIFICADO USO DEL SUELO RURAL*

Zonas para suelos de desarrollo restringido

Dentro de esta zona se encuentra la categoría de suelos de desarrollo restringido, es decir los suelos que fueron destinados para parcelaciones y los definidos como Centros Poblados rurales y suburbanos, determinados ya que reúnen condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural y para la localización de actividades económicas; las normas que regirán esta categoría de suelos serán las dispuestas en el Decreto 3600 de 2007 y la Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia.

¡Valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

DESDE 2002

El Considerando 9.3 de la Resolución 9328 de 2007 da los Criterios para la localización y delimitación de los suelos suburbanos y las áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre y dice: Para la localización y delimitación de áreas destinadas para parcelaciones de vivienda campestre y suelo suburbano se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Coherencia entre el modelo de ocupación y el análisis del diagnóstico como mínimo de las siguientes variables: amenazas y riesgos, pendientes, posibilidad de autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, espacio público, fraccionamiento de predios y densidades actuales.*
- Consideración de las áreas mínimas requeridas para la ubicación de infraestructura desarrollada en el capítulo IV del documento técnico de soporte que hace parte integral de la presente resolución; en especial las destinadas al tratamiento de aguas servidas, el manejo y disposición de residuos sólidos y el abastecimiento de agua potable.*
- Cumplir con las franjas y distancias requeridas para el manejo y conservación de los recursos naturales, las cuales se encuentran clasificadas como suelos de protección. Garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, el tratamiento de aguas residuales y el manejo adecuado de los residuos sólidos. Para ello cada Parcelación deberá proponer sistemas colectivos para abastecimiento de agua, así como para el tratamiento de aguas residuales y para la recolección de residuos sólidos.*

Subcategoría: Corredores viales Suburbanos

Unidad de manejo: Corredor vial Sub. de uso múltiple Alto de Dolores

Usos del suelo

Uso Principal: Comercial, servicios e Industria mediana con control de contaminantes

Usos Complementarios: Minería.

Uso Restringido: Infraestructura de servicios públicos, centros de eventos regionales y locales, comercio y servicios no asociados al uso principal.

Uso Prohibido: Vivienda, parcelaciones rurales, agricultura extensiva, cultivos limpios, pastoreo, social obligado de recreación, educación y salud, centros vacacionales.

Retiro red vial primaria

Usos: Achurado Amarillo

Áreas de retiro a infraestructura vial

De acuerdo a lo establecido por la Ley 1228 de 2008, en el municipio de Maceo se establecen según el artículo 2°. Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional.

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Pág. 6 de 60

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.

El metraje determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo.

Usos: Franja de protección del recurso hídrico

Corresponde a las fajas de terreno alrededor de los nacimientos de todos los cuerpos de agua, a lado y lado de los cauces de quebradas, arroyos, caños, ríos y similares, y alrededor de todas las ciénagas, lagunas y demás cuerpos cenagosos, medidos a partir de la cota máxima de inundación o borde superior del talud que conforma el cauce. Esta zona se considera como un área de alta

fragilidad ecológica, y se establecen los retiros según el Decreto 1449 de 1997, artículo 3, y demás normas relacionadas con rondas hídricas como se especifica a continuación:

100 metros alrededor de todos los nacimientos de agua.

30 metros a lado y lado del cauce de todas las quebradas, arroyos, caños y ríos de la zona rural y Urbana

Dentro de esta zona se encuentran: la Reserva forestal protectora María auxiliadora, los predios adquiridos por el municipio para la protección del recurso hídrico, las Área de reserva de la microcuenca de la quebrada Guardasol, la Franja de protección de 30 m a lado y lado de los cauces de agua y la Franja de protección de 100 m alrededor de los nacimientos de Agua y en las áreas con zonas de recarga de acuíferos y con potencial acuífero alto, y en las rondas hidráulicas de los cuerpos de agua.

Zona: Zona para protección de la oferta hídrica

Subzonas:

• Nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, franjas de protección.

• Zona de protección de las microcuencas Guardasol La Alejandría, Tierra Baja y Cupiná como microcuencas abastecedoras de acueductos urbanos y rurales. (en cada uno de los

estudios para su ordenamiento y manejo se muestran más a detalle los usos del suelo en cada microcuenca)

Tratamientos en el suelo rural: Preservación estricta (PE)

Uso Principal:

• Forestal protector, almacenamiento de agua y regulación de los flujos hídricos principalmente de, nacimientos de ríos; y quebradas, Mejorar o mantener las condiciones naturales existentes, limpieza de cuerpos de agua.

• Forestal protector protección del recurso hídrico con especies nativas.

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Pág. 7 de 80

Usos Complementario:

- *Preservación de las condiciones naturales y funciones ecológicas, investigación, bancos de germoplasma, ecosistema estratégico, santuarios de flora y fauna.*
- *Forestal (aprovechamiento de productos no maderables)*

Uso Restringido:

- *Utilización y/o adecuación para el fomento y desarrollo del ecoturismo, teniendo en cuenta la capacidad de carga de la misma.*
- *Redes eléctricas, se debe dejar la servidumbre dispuesta por la ley.*
- *Investigación y ecoturismo.*
- *Minería, para explotar cualquier recurso natural debe solicitar a la autoridad ambiental la licencia ambiental*
- *Extracción Forestal e Industrial solo productos secundarios del bosque*

Uso Prohibido:

- *Asentamiento humano, ampliación de la frontera agrícola y pecuaria, vías, y sistemas de riego, quemas, caza, extracción de leña para su comercialización.*
 - *Agrícola (intensivo), pecuario (intensivo y extensivo),*
 - *Deterioro paisajístico de los alrededores del Cuenca Hidrográfica.*
 - *Quemas a cielo abierto en las áreas delimitadas.*
- Perturbación o caza a la avifauna y fauna en general que habita dentro del ecosistema.*

PRODUCCION AGROFORESTAL

Usos: Achurado Naranja

Subcategoría: Áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales.

Zona: Zona para producción agroforestal.

Subzonas: Zona para producción agroforestal con restricciones por amenaza alta y por potencial acuífero.

Tratamientos en el suelo rural: Conservación activa (CA)

Uso Principal: Producción agrícola y agroforestal sostenible. Residencial: vivienda campesina aislada y agrupada en un mismo lote. Infraestructuras agrarias, instalaciones y edificaciones necesarias para la producción

Usos Complementario: Edificaciones de apoyo a la producción primaria. Comercio minorista.

Uso Restringido: Forestal productor puede ser objeto de actividades de producción estableciendo prácticas adecuadas de conservación del suelo, evitando la tala rasa privilegiando dentro de cada actividad el efecto protector. Agro parcelaciones de vivienda campestre siempre que plantee actividades productivas o manejo forestal. Minería.

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Pág. 8 de 60

DESDE 2002

Uso Prohibido: Pecuario: Ganadería extensiva e intensiva. Industria Parcelaciones y vivienda campestre.

Subzonas: Sistema Agrosilvopastoril

Tratamientos en el suelo rural: Conservación activa (CA)

Uso Principal: Producción agrícola y pecuaria bajo sistemas agroforestal sostenibles

Usos Complementario: Forestal productor y protector puede ser objeto de actividades de producción estableciendo prácticas adecuadas de conservación del suelo, evitando la tala rasa privilegiando dentro de cada actividad el efecto protector.

Uso Restringido: Pecuario: Ganadería extensiva e intensiva. Minería, para explotar cualquier recurso natural debe solicitar a la autoridad ambiental la licencia ambiental sujeta a un Plan de Manejo Ambiental.

Uso Prohibido: Residencial: Asentamiento humanos, vivienda campesina aislada y agrupada en un mismo lote. Cualquier tipo de Infraestructura mientras no se levante la afectación por amenaza alta.

Subzonas: Sistema Silvopastoril

Tratamientos en el suelo rural: Conservación activa (CA)

Uso Principal: Forestal y pecuario con cultivos densos y limpios en terrenos con pendientes menores del 30%.

Usos Complementario: Instalaciones agropecuarias y zocriaderos, urbano de baja densidad, Agroindustria ajustada a la normatividad ambiental.

Uso Restringido: Minería sujeta a Plan de Manejo Ambiental y Licencia Ambiental, obras civiles de gran impacto ambiental.

Uso Prohibido: Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes mayores del 30%, cacería de especies amenazadas o en riesgo de extinción.

Subzonas: Forestal productor

Tratamientos en el suelo rural: Conservación activa (CA)

Uso Principal: Plantaciones forestales protectoras, productoras sistemas forestales con ganadería extensiva. Bosques protectores y productores, conservación de la vida silvestre, conservación forestal productor y protector con especies introducidas y/o nativas (con técnicas no agresivas: entresaca, tala por lotes, etc.). Las plantaciones deben ser en suelos con pendientes por encima del 30%.

Usos Complementario: Investigación, recreación, ecoturismo, agroindustria o industria forestal ajustada a la normatividad ambiental, vivienda rural o campestre de baja densidad respetando retiros viales y ribereños

Uso Restringido: Agrícola en cultivos densos, los cultivos semilimpios, y el pastoreo deben limitarse a terrenos con pendientes suaves (menores del 15%), agrosilvopastoril en terrenos con pendientes

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Pág. 9 de 60

menores del 30%, Cacería solo para autoconsumo, Minería sujeta a Plan de Manejo Ambiental y Licencia Ambiental.

Uso Prohibido: Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes mayores del 30%, Agrícola (cultivos limpios) y pecuario (extensivo, semi intensivo e intensivo), Cacería con fines comerciales y sobre especies en vía de extinción.

Centro poblado

Subcategoría: Centros Poblados Rurales

Unidad de manejo: Centro Poblado rural de Puerto Nus

Usos del suelo

Uso Principal: Residencial unifamiliar y bifamiliar.

Usos Complementarios: C1-C2-C3-54-55-57- 58-01-02-03-04 e institucional.

Uso: COMERCIAL (C)

Es la destinación que se da en un área, para desarrollar actividades dedicadas a intercambio de mercancía con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias de la actividad mercantil.

Clasificación:

C1: Minorista básico (cotidiano)

Usos del suelo y su relación con el CIU: Expendio de víveres, huevos, verduras, frutas, graneros, carnicerías, pescaderías, salsamentarias, cigarrerías, panaderías, misceláneas, almacén de confecciones, artículos de limpieza y aseo, farmacias.

CIU: 522 comercio al por menor de alimentos (víveres en general), incluye (5221, 5222, 5223, 5224, 5225, 5229).

C2: Minorista medio suntuario

Usos del suelo y su relación con el CIU: Almacenes de telas, vestidos, lencerías, zapatos, carteras, cosméticos, alfombras, cortinas, muebles, electrodomésticos y sus repuestos, discos, floristerías y plantas ornamentales, mataras, pájaros y peces, estancos y estanquillos, papelerías, librería, regalos, juguetes, artículos cinematográficos, ortopédicos, equipo de agrimensura,

oficina, químicos y sus reactivos, antigüedades, cerámica sanitaria, vidrios, biseles, placas, artículos religiosos, deportivos, en metales y plástico, musicales, pintura, resinas, gomas, cacharrerías, mercados medianos, ferretería menor, joyerías y relojerías o similares a éstas, papelerías y artículos eléctricos.

CIU: 523 Comercio al por menor de productos nuevos de consumo doméstico, incluye: (5231, 5232, 5234, 5235, 5236, 5237, 5239)

C3: Industrial liviano y pesado

Usos del suelo y su relación con el CIU: Actividades de carácter tanto minorista como

mayorista, con almacenamiento anexo: Agencias de repuestos y accesorios para automotores, maquinaria agrícola, industrial, de adecuación y especializada, ferretería, materiales de construcción y tuberías, andamios y estructuras metálicas o de madera, cerraduras, ventanas, rejas, mallas,

ivaloramos lo que usted más valora!

DESDE 2002

casas prefabricadas, vehículos para navegación, pieles curtidas, monturas triciclos, bicicletas, insecticidas, abonos, grasas, solventes, combustibles y asfaltos, motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, hornos, hornos de material (combustible y refractario), papeles y cartones en resmas, rollos de bobinas o similares a estas.

CIU: 502 Mantenimiento de vehículos automotores 503 Comercio de partes de piezas 504 Comercio y reparación de motocicletas 505 Comercio al por menor de combustible, lubricantes y aditivos 517 Mantenimiento y reparación de maquinaria y equipo. 52 Comercio al por menor excepto el comercio de vehículos automotores y motocicletas: reparación de personales y enseres domésticos.

Uso: SERVICIOS (S)

Corresponde a la regulación de actividades previstas para satisfacer las necesidades de - asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios.

Clasificación'

S4: Taller de servicio liviano

Usos del suelo y su relación con el CIU: Servicio mixto comercial y de reparaciones de maquinarias menores, cortacésped, lavadoras, neveras, cerrajerías, equipos de oficina, electrodomésticos en general, cortinas, persianas, muebles, plomería, instalaciones eléctricas, publicidad visual o similares.

CIU: 517 Mantenimiento y reparación de maquinaria y equipo

S5: Medios específicos

Usos del suelo y su relación con el CIU: Prenderías, juegos de azar, hoteles, pensiones, teatros, cines, discotecas y establecimientos con expendio de licor.

CIU: 92 Esparcimiento y actividades culturales y deportivas, 921 Actividades de cinematografía, radio y televisión, y otras actividades de entretenimiento, 9211 Producción y distribución de filmes, 9212 Exhibición de filmes y videocintas, 9213 Actividades de radio y televisión, 9214 Actividades teatrales y musicales y otras, 9219 Otras actividades de entretenimiento, 9242 Actividades de juego de azar, 9302 Peluquería y otros tratamientos de belleza, 9303 Pompas fúnebres y actividades conexas, 9309 Otras actividades de servicios NCP.

S7: Personales generales

Usos del suelo y su relación con el CIU: Ópticas, fotografías, salas de belleza, gimnasio, sauna, turco, reparación de vestido y calzado, consultorios médicos y odontológicos individuales, esparcimiento público, sala de té, cafetería, repostería sin expendio de licor.

CIU: 92 Esparcimiento y actividades culturales y deportivas, 921 Actividades de cinematografía, radio y televisión, y otras actividades de entretenimiento, 9211 Producción y distribución de filmes, 9212 Exhibición de filmes y videocintas, 9213 Actividades de radio y televisión, 9214 Actividades teatrales y musicales y otras, 9219 Otras actividades de entretenimiento, 9242 Actividades de juego de azar, 9302 Peluquería y otros tratamientos de belleza, 9303 Pompas fúnebres y actividades conexas, 9309 Otras actividades de servicios NCP.

S8: Oficinas

Uso: Institucional

Es la destinación que se da en un área para prestar servicios administrativos, servicios públicos, de culto, educacionales, de salud, de seguridad, de protección social, entre otros (Equipamientos sociales)."

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Esta certificación se expide a solicitud de la señora JULIANA RESTREPO MORA para fines pertinentes.”

6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

- 6.1. UBICACIÓN:** El predio se encuentra situado en la vereda Alto de Dolores, en el municipio de Maceo. Su ubicación con relación al municipio se observa en la ilustración 1. Mapa de localización del predio en el municipio. Al predio se acceda a través de la Ruta Nacional 6205.
- 6.2. ÁREAS DEL TERRENO:** Según ficha predial ANI elaborada por el contratante VINUS S.A.S., las áreas del predio son las siguientes:

ÁREA TERRENO MAYOR EXTENSIÓN	IDENTIFICACIÓN ÁREAS	ÁREA REQUERIDA	ÁREA REMANENTE	ÁREA TOTAL REQUERIDA	ÁREA RESTANTE
40.000 M2	VINUS-UF5-03	4.803 M2	0,00 M2	4.803 M2	35.197 M2

6.3. LINDEROS:

- **Descripción, Cabida y Linderos predio de mayor extensión:** Un lote de terreno, para desgajar de mayor extensión, situado en el área rural del Municipio de Maceo, paraje San José con una extensión aproximada de cuatro hectáreas y cuyos linderos son los siguientes: Partiendo de una obra que está en la carretera que de Maceo conduce a San José del Nús; sigue por un amagamiento abajo hasta llegar a la Quebrada Alto Dolores; quebrada arriba hasta llegar a un amagamiento, amagamiento arriba hasta encontrar una obra en la carretera que de Maceo conduce a San José, carretera abajo hasta encontrar la obra, punto de partida.

Área Según Certificación catastral: 4,0000 hectáreas

Matricula inmobiliaria: 019-6185

- **DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS ÁREA REQUERIDA:**

NORTE: (14,52 metros lineales) Del punto 1, en dirección al oriente a buscar el punto 2, lindero con predio de Antonio José Mira Gaviria, (42520103118)

SUR: (78,69 metros lineales) Del punto 104 en dirección al occidente a buscar el punto 120, en una distancia de 73,01 metros, lindero con la carretera que conduce a Puerto Berrio (ruta 62), y del punto 120, en dirección al occidente, a buscar el punto 121, en una distancia de 5,68 metros, lindero con predio de Gildardo De Jesús Franco Sánchez, (42520103117).

ORIENTE: (568,02 metros lineales) Del punto 2 en dirección al sur a encontrar el punto 104, lindero con la carretera que conduce a Puerto Berrio (ruta 62)

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Pág. 12 de 60

OCCIDENTE: (639,12 metros lineales) Del punto 121 en dirección al norte a encontrar el punto 1, lindero predio restante que les queda a los vendedores Carlos Alberto Córdoba Y Otros, (425201044)

ÁREA REQUERIDA: 4.803 M2 – 0,4803 Ha.

- 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Partiendo del municipio de Barbosa, se toma la vía en doble calzada hasta el sector de Pradera. Allí se toma la vía asfaltada de primera categoría, Ruta Nacional 6205, que se encuentra en regular estado, la cual conduce hacia el municipio de Cisneros, pasando la cabecera del corregimiento de Porcesito, Santiago, La Quebra, Limón, Cisneros y en aproximadamente 45 minutos por esta misma vía encontramos el corregimiento de San José del Nus – Alto de Dolores y en la abscisa 35+836 sector donde se ubican los predios.

En cuanto a transporte en el sector, el mismo es suministrado por la empresa COONORTE Y COOPETRANSA e intermunicipales del nordeste antioqueño hasta Berrio por ser sitio de cruce, con una frecuencia de 15 minutos, quien cubre la ruta permanente del municipio de Medellín y los municipios de San Roque y Puerto Berrio.

SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con el servicio público de energía eléctrica suministrado por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P.

La disposición de aguas residuales se realiza mediante pozo séptico individual.

El suministro de agua se realiza mediante acueducto veredal y propio, sin que se pueda determinar con claridad la calidad del agua consumida.

- 6.5. UNIDADES FISIOGRAFICAS:** No Aplica, porque no se está haciendo un estudio que interrelacione el clima, la geología, morfología, origen y edad de los materiales rocosos, la hidrología e indirectamente los aspectos bióticos en la extensión que éstos, incidan en el origen de los suelos y/o en su aptitud de uso y manejo del suelo.
- 6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:** El predio objeto de este estudio, posee construcciones principales y unos anexos constructivos.

6.7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN:

MEJORA 3		
DESCRIPCIÓN	MATERIALES	ESTADO
Cimientos	Concreto	Bueno
Estructura	Mampostería Simple	Bueno
Entrepiso	No aplica	No aplica
Fachada	Revoque y Pintura	Bueno
Mampostería	Ladrillo	Bueno
Cubierta	Estructura en madera y teja de zinc	Bueno
Acabados	Revoque y pintura	Bueno
Carpintería	Metálica y madera	Bueno
Pisos	Concreto esmaltado	Bueno

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
VIVIENDA, EN ADOBE HUECO REVOCADO Y PINTADO, PISO EN CONCRETO CEMENTO ESMALTADO. CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC, PUERTAS EN LAMINA PINTADAS, VENTANAS EN HIERRO, BANO REVOCADO ESMALTADO SIN PINTAR, COCINA MESON EN ACERO INOXIDABLE Y ENCHAPADO LOSA DE CONCRETO REVOCADA ESMALTADA. EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION	69	M2

- **EDAD:** 08 años aproximadamente
- **ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Bueno

MEJORA 4		
DESCRIPCIÓN	MATERIALES	ESTADO
Cimientos	Concreto	Bueno
Estructura	Mampostería Simple	Bueno
Entrepiso	Losa	Bueno
Fachada	Revoque y Pintura	Bueno
Mampostería	Ladrillo	Bueno
Cubierta	Estructura en madera y teja de zinc	Bueno
Acabados	Revoque y pintura	Bueno
Carpintería	Metálica y madera	Bueno
Pisos	Concreto esmaltado	Bueno

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
CASA DOS PLANTAS: EN ADOBE Y PINTADO, PISO EN CONCRETO CEMENTO ESMALTADO. CUBIERTA EN LOSA QUE SIRVE DE PISO A LA SEGUNDA PLANTA, PUERTAS EN LAMINA PINTADAS, VENTANAS EN HIERRO, BAÑO REVOCADO ESMALTADO Y PINTADO, COCINA MESON EN ACERO INOXIDABLE Y ENCHAPADO. SEGUNDO PISO EN ADOBE HUECO REVOCADO Y PINTADO, PISO EN CONCRETO CEMENTO ESMALTADO, CUBIERTA EN TEJA DE ETERNIT, PUERTA EN LÁMINA DE HIERRO PINTADA, VENTANAS EN LÁMINA DE HIERRO PINTADS CON VIDRIO, BAÑO REVOCADO ESMALTADO Y PINTADO, COCINA SIN MESÓN, ENCHAPADO. EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN	157	M2

- **EDAD:** 08 años aproximadamente
- **ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Bueno

MEJORA 5		
DESCRIPCIÓN	MATERIALES	ESTADO
Cimientos	Concreto	Bueno
Estructura	Mampostería Simple	Bueno
Entrepiso	No aplica	No aplica
Fachada	Revoque y Pintura	Bueno
Mampostería	Ladrillo	Bueno
Cubierta	Estructura en madera y teja de zinc	Bueno

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Acabados	Revoque y pintura	Bueno
Carpintería	Metálica y madera	Bueno
Pisos	Ceramica	Bueno

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
VIVIENDA, EN ADOBE HUECO REVOCADO Y PINTADO, PISO EN CERAMICA. CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC, PUERTAS EN LAMINA PINTADAS, VENTANAS EN HIERRO, BANO REVOCADO Y ENCHAPADO, COCINA SEMI INTEGRAL CON LOSA DE CONCRETO ENCHAPADA. EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION	68	M2

- **EDAD:** 08 años aproximadamente
- **ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Bueno

6.8. CARACTERÍSTICAS DE LOS ANEXOS CONSTRUCTIVOS:

ÁREA REQUERIDA:

ANEXO CONSTRUCTIVO	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACION
CERCO	CERCO EN ALAMBRE DE PUAS Y ESTACONES DE CONCRETO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION	63	ML	7	BUENO

ÁREA REQUERIDA M3:

ANEXO CONSTRUCTIVO	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACION
PISO DURO	PISO DURO EN CONCRETO CEMENTO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION	12	M2	8	BUENO

ÁREA REQUERIDA M4:

ANEXO CONSTRUCTIVO	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACION
VIVERO 2	VIVERO 2: ESTACONES EN MADERA ROLLIZA, CUBIERTA EN LONA, DIVISIONES EN MALLA, PISO EN TIERRA. EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION	263	M2	8	BUENO
ENRAMADA	ENRAMADA: 4 ESTACONES DE MADERA ROLLIZA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC, PISOS EN TIERRA, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION.	18	M2	8	BUENO
PISO DURO	PISO DURO 1: EN CONCRETO CEMENTO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION	12	M2	8	BUENO
VIVERO 1	VIVERO 1: ESTACONES EN MADERA ROLLIZA, CUBIERTA EN LONA, DIVISIONES EN MALLA, PISO EN TIERRA. EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION	165	M2	8	BUENO

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

ÁREA REQUERIDA M5:

ANEXO CONSTRUCTIVO	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACION
PISO DURO	PISO DURO EN CONCRETO CEMENTO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION	58	M2	3	BUENO
KIOSKO	KIOSKO: 2 HILADAS EN ADOBE HUECO REVITADO Y PINTADO, PISO EN CERAMICA. CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC. EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION	13	M2	3	BUENO

ÁREA REQUERIDA M7:

ANEXO CONSTRUCTIVO	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACION
CERCO	CERCO EN ALAMBRE DE PÚAS ESTACONES EN CONCRETO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN	78	ML	8	BUENO
PUERTA	PUERTA EN HIERRO PINTADO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	1	UN	8	BUENO

6.9. DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES:

ÁREA REQUERIDA

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
BOSQUE PRIMARIO, DEBIDO A LA DISTRIBUCIÓN DE LOS ÁRBOLES EN CAMPO, LA DENSIDAD ES VARIABLE DEBIDO A LAS CONDICIONES DE REVEGETALIZACIÓN NATURAL NO ES COMERCIAL EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN	1.792	0	M2

ÁREA REQUERIDA M3:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
JUSTICIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y CONSERVACIÓN	2	0	UN
AZULINA PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y CONSERVACIÓN	3	0	UN
SAN JOAQUÍN PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y CONSERVACIÓN	12	0	UN

ÁREA REQUERIDA M4:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
CACAO1 - ACTIVIDAD ECONÓMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	50	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN
CACAO 2 - ACTIVIDAD ECONÓMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	17	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

DESDE 2002

CACAO3 - ACTIVIDAD ECONOMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	49	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN
PLÁTANO PRODUCCIÓN DE 2 AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	32	0	UN
AGUACATES FRUTAL PRODUCCIÓN DE 7 AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	6	0	UN
HELICONIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	32	0	UN
LIMONES FRUTAL DE 8 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	6	0	UN
MANGOS FRUTAL DE 12 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN
GUANÁBANO FRUTAL EN PRODUCCIÓN DE 7 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	4	0	UN
PENCAS SAVILA PLANTA MEDICINAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	14	0	UN
MANDARINOS FRUTAL EN PRODUCCIÓN DE 8 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	3	0	UN
NARANJOS FRUTAL EN PRODUCCIÓN DE 12 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	3	0	UN
MILLONARIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	6	0	UN
CEDROS	1	DAP de 17"	UN
PAPAYOS FRUTAL DE 2 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN
ANTURIOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	5	0	UN
GUAYABOS FRUTAL EN PRODUCCIÓN DE 9 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN
ROSAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN
FRANCESINOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN
SAN JOAQUÍN PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	4	0	UN
YARUMOS	1	DAP de 8"	UN
BEGONIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN
ROSA AMARILLA PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN
TULIPÁN PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN
CURAZAOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN
CLAVELLINAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN
GUAMOS FRUTAL DE 10 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	2	0	UN
ALGARROBOS FRUTAL DE 25 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	2	0	UN
CEDRO WINO	1	DAP de 12"	UN
MATARRATÓN	1	DAP de 9"	UN
ARNICA PLANTA MEDICINAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	1	0	UN
DURANTAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	1	0	UN
YOGUR FRUTAL DE 3 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	1	0	UN

ÁREA REQUERIDA M7:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
CACAO1 - ACTIVIDAD ECONOMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	10	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN
CACAO 2 - ACTIVIDAD ECONOMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	32	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN
CROTOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	15	0	UN
TULIPANES PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	12	0	UN
PLÁTANO PRODUCCIÓN DE 24 MESES EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	15	0	UN

¡Valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Pág. 17 de 60

DESDE 2002

COROZO FRUTAL DE 5 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	6	0	UN
PENCAS SAVILA PLANTA MEDICINAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	8	0	UN
CAREY PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	11	0	UN
MANGOS FRUTAL DE 20 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	1	0	UN
AGUACATES FRUTAL PRODUCCIÓN DE 15 AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	1	0	UN
BOTON DE OBISPO PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	3	0	UN
MILLONARIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	2	0	UN
SAN JOAQUÍN PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	4	0	UN
MATARRATÓN	7	DAP de 10"	UN
ESPADERO	1	DAP de 13"	UN
CONCHITAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	3	0	UN
LECHOSO BLANCO	1	DAP de 19"	UN

ÁREA REQUERIDA M8:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
RASTROJO ALTO	386	0	M2
COROZOS FRUTAL DE 5 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	9	0	UN
CROTOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN
GUANÁBANO FRUTAL DE 9 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	2	0	UN
MANGOS FRUTAL DE 20 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	1	0	UN

7. MÉTODOS, CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN UTILIZADOS

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, *por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*, lo dispuesto en la Ley 1682 de 2013, *"Por medio de la cual se adopta medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte"* y la Resolución 898 de 2014 del IGAC, *"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"*, Resolución 545 de 2008, *"Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios"*, y la Resolución 1776 de 2015, *"Por la cual se adiciona a la Resolución 545 de 2008 "Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del plan de compensaciones socioeconómicas"*.

¡valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Se aplicaron los siguientes métodos:

7.1. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS):

Aplicación del artículo 9 de la resolución 620 de 2008

Se denomina directa por que hace referencia a una investigación exhaustiva sobre el predio en todas sus condiciones físicas y normativa.

Artículo 9°. Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en si los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivo. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terreno sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área del avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la Información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración

Parágrafo En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Nota. El procedimiento de encuestas solo es aplicable cuando no exista mercado, y en caso de encontrarse ofertas o su uso normativo lo permita, debe aplicarse el método respectivo de lo contrario queda invalidado.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DIRECTA (ENCUESTAS):

Se relaciona a continuación los datos del estudio de la encuesta de mercado del predio objeto de avalúo; se analizaron (4) encuestas las cuales permiten determinar una tendencia en el valor unitario.

8.1. RELACIÓN DE ENCUESTAS OBTENIDAS:

Encuesta	Tipo de inmueble	Dirección	Concepto	Terreno	Construcción	Observaciones	Nombre fuente	Teléfono o fuente
				Área en Has.	Área en M2.			
1	Lote	Alto de dolores	\$ 110.000.000	1	0	Avaluador conocedor de la zona 14 años de experiencia	Armando Alveiro Camelo Palencia	Cel. 3218170410
2	Lote	Alto de dolores	\$ 120.000.000	1	0	Avaluador conocedor de la zona 30 años de experiencia	Gerardo Antonio Ceballos Alvarez	Cel. 3116345431
3	Lote	Alto de dolores	\$ 100.000.000	1	0	Corredor Inmobiliario en la zona	Robinson Cataño Chaverra	Cel. 3147933609
4	Lote	Alto de dolores	\$ 110.000.000	1	0	Avaluador conocedor de la zona 16 años de experiencia	Jhonnny Daniel Naranjo	Cel. 3113604342

8.2. DEPURACIÓN DE LAS ENCUESTAS: La oferta en el sector donde se encuentran el predio objeto de estudio, es nula; debido a esto se analizan las encuestas obtenidas.

DEPURACIÓN DE LOS DATOS											
No.	Dirección	Valor pedido	% Negociación	Valor Negociado	Terreno		Valor Total Construcción o Anexos	Construcción		Valor Total sin Construcción o Anexos	Valor unitario m2
					Área en Has	V / Has		Área en M2	V / M2		
1	Alto de dolores	\$ 110.000.000	0%	\$ 110.000.000	1	\$ 110.000.000	\$ 0	0	\$ 0	\$ 110.000.000	\$ 11.000
2	Alto de dolores	\$ 120.000.000	0%	\$ 120.000.000	1	\$ 120.000.000	\$ 0	0	\$ 0	\$ 120.000.000	\$ 12.000
3	Alto de dolores	\$ 100.000.000	0%	\$ 100.000.000	1	\$ 100.000.000	\$ 0	0	\$ 0	\$ 100.000.000	\$ 10.000
4	Alto de dolores	\$ 110.000.000	0%	\$ 110.000.000	1	\$ 110.000.000	\$ 0	0	\$ 0	\$ 110.000.000	\$ 11.000

8.3. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO: Tomando como referencia el valor promedio para el análisis del valor de la franja de terreno a adquirir, se aplica el coeficiente de variación, y se obtiene el siguiente resultado:

Se observa en la depuración de las ofertas que hay un coeficiente de variación inferior al 7,5% llegando a un 7,42%, por lo cual se adopta el promedio obtenido del procesamiento estadístico:

No.	Dirección	Valor pedido	% Negociación	Valor Negociado	Terreno		Valor Total Construcción o Anexos	Construcción		Valor Total sin Construcción o Anexos	Valor unitario m2
					Área en Has	V / Has		Área en M2	V / M2		

¡Valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

DESDE 2002

1	Alto de dolores	\$ 110.000.000	0%	\$ 110.000.000	1	\$ 110.000.000	\$ 0	0	\$ 0	\$ 110.000.000	\$ 11.000
2	Alto de dolores	\$ 120.000.000	0%	\$ 120.000.000	1	\$ 120.000.000	\$ 0	0	\$ 0	\$ 120.000.000	\$ 12.000
3	Alto de dolores	\$ 100.000.000	0%	\$ 100.000.000	1	\$ 100.000.000	\$ 0	0	\$ 0	\$ 100.000.000	\$ 10.000
4	Alto de dolores	\$ 110.000.000	0%	\$ 110.000.000	1	\$ 110.000.000	\$ 0	0	\$ 0	\$ 110.000.000	\$ 11.000
										PROMEDIO	\$ 11.000
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR	816,50
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,42%
										LÍMITE SUPERIOR	\$ 11.825
										LÍMITE INFERIOR	\$ 10.175
										VALOR ADOPTADO	\$ 11.000

NOTA: Yo David Alberto Gómez Mesa, identificado con cedula N° 71.334.123 y José Ignacio Gómez Valenzuela identificado con cedula N° 70.066.711, dejamos constancia bajo gravedad de juramento la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo ni transacciones de bienes comparables al del objeto de destinación.

Con relación al cuadro anterior:

Nombre: Armando Albeiro Camelo Palencia

Actividad: Avaluador conocedor de la zona 14 años de experiencia

Teléfono: 3218170410

Valor en metro cuadrado: \$ 11.000

Nombre: Gerardo Antonio Ceballos Alvarez

Actividad: Avaluador conocedor de la zona 30 años de experiencia

Teléfono: 3116345431

Valor en metro cuadrado: \$ 12.000

Nombre: Robinson Cataño Chaverra

Actividad: Corredor Inmobiliario en la zona

Teléfono: 3147933609

Valor en metro cuadrado: \$ 10.000

Nombre: Jhonny Daniel Naranjo

Actividad: Avaluador conocedor de la zona 16 años de experiencia

Teléfono: 3113604342

Valor en metro cuadrado: \$ 11.000

9. CÁLCULOS VALOR TERRENO:

Con el fin de realizar una valuación adecuada y ajustada al mercado, teniendo en cuenta las diferentes variables que influyen en el valor del suelo, determinadas en la normatividad vigente, se procedió a establecer unos criterios de valuación que permitieran minimizar la subjetividad de los valuadores al momento de determinar el valor del m² y con ello, lograr el precio más ajustado a la realidad, conforme a las condiciones de cada predio, procurando minimizar la incidencia especulativa.

¡Valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Pág. 21 de 60

9.1. NORMATIVIDAD APLICABLE

Decreto 1420 del 1998

“ARTICULO 20°. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.”

9.2. FACTORES / ATRIBUTOS QUE DETERMINAN EL VALOR DE LAS FRANJAS

Atributos que influyen de manera directamente proporcional al Valor de la Franja	Descripción
Ronda Hídrica	Retiro que se debe guardar sobre el paso de aguas sobre el predio
Afectación por servidumbres	Afectación a limitante sobre el predio por algún tipo de servidumbre sobre el predio.

9.3. METODOLOGÍA APLICADA.

- Se conoció el requerimiento del Cliente.
- Se conformó un Equipo de Avaluadores.
- Se recorrió con el contratante VINUS S.A.S., los predios requeridos para el reconocimiento de las franjas a Adquirir.
- El Equipo Avaluador calificó en sitio conforme a los atributos previamente establecidos.
- Se calculó el Factor de Corrección de Valor de cada predio visitado, y finalmente se obtuvo el valor ajustado del m2.

9.4. PREMISAS

- A Pesar de que ningún estudio de investigación para determinar El Valor de la Tierra ha definido aún, que éste es inversamente proporcional al área del bien, y que además, la Resolución IGAC 620 del 2008, indica que el valor está determinado por la tendencia de usos permitidos por la norma vigente, es decir, capacidad, uso, manejo y aptitud, también fuentes naturales de agua, vías internas y externas, topografía, pluviosidad, clima y temperatura, y posibilidades de adecuación (maquinación o pedregosidad); el Equipo Valuatorio basado en su experiencia, estableció las variables más influyentes que determinarían el valor definitivo de las FRANJAS a adquirir, conforme lo establece el artículo 29 de la Resolución IGAC 620 de 2008.
- El valor de mercado realizado para todas las unidades funcionales no obedece a oferta y demanda de Franja, pero estos estudios sí se realizaron para bienes inmuebles rurales, que, por tradición, han tenido diferentes destinaciones o usos.
- El valor de una franja en particular está afectado por atributos claramente definidos y que inciden en su valor final en forma directa o en forma inversa, pudiendo dar como resultado una cifra inferior o superior al valor promedio.

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Pág. 22 de 60

DESDE 2002

- d) Basado en lo anterior, el valor del m2 de cada franja, es el resultado del valor del m2 del estudio de mercado multiplicado por el factor de corrección general y particular de cada franja, que representa la incidencia de los factores externos sobre el valor de la tierra. El cálculo del factor general es la multiplicación de cada factor asociado a un atributo.
- e) De igual forma se tiene como premisa la identificación física del predio, conforme lo establece la Resolución IGAC 620 de 2008, en el párrafo único del artículo 7°:

“ARTÍCULO 7. IDENTIFICACIÓN FÍSICA del PREDIO. (...)

PARÁGRAFO: Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

El tamaño y la forma del predio. Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones, es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio.

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo, predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.”

9.5. PROCEDIMIENTO, CARACTERÍSTICAS Y VALORES DE LOS ATRIBUTOS

La mesa de Avaluadores define, después de la visita a la zona de influencia de la obra, los Atributos particulares que influyen en el valor definitivo de la franja.

Cada Atributo tiene una escala cualitativa y cuantitativa de las posibles calificaciones, la cual es determinada por la mesa de valuadores, por votación según su experiencia, así como las observaciones y consultas en el campo.

La Calificación General de cada Escala, la determina la MODA, que resulte de la votación de cada Avaluador. La MODA es entendida como la mayor tendencia entre los valores de calificación. En el caso de presentarse varias MODAS, queda como definitiva la que cuente con mayor número de modas entre la votación, para su definición. Una moda con tres elementos supera una moda de dos elementos, o una moda de cuatro supera una de tres, o una moda con cinco elementos supera a una de dos elementos, etc. Si hay empate entre MODAS, se hace una exposición por parte de los Avaluadores defendiendo su valor de MODA y se vuelve hacer la votación hasta lograr una MODA única.

¡Valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Pág. 23 de 60

- I. **RONDA HÍDRICA:** Atributo que da menor valor al predio según la distancia que se deba guardar de retiro a éste. Entre más distancia se deba guardar menor valor.

No.	ESCALA Distancia (metros)	MODA
1	Sin afectación	100%
2	10 metros	96%
3	15 metros	93%
4	30 metros	90%

- II. **AFECTACIÓN POR SERVIDUMBRES:** Atributo que disminuye el valor del predio según tipo de servidumbre.

No.	ESCALA afectación por servidumbres	MODA
1	No tiene afectación	100%
2	Servidumbre de paso	85%
3	Acueducto y alcantarillado	85%
4	Línea de transmisión	80%
5	Gasoducto y/o poliducto	60%

- 9.6. **CALCULO DEL FACTOR DE CORRECCIÓN:** Partiendo del hecho de que se tiene distintos factores que inciden en el precio de la franja, se procede a aplicarlo, así:

Valor Terreno con Ronda hídrica	=	área requerida (descontando área afectada servidumbres) x Moda Atributo Ronda Hídrica
Valor área afectada por servidumbre(s)	=	área afectada por servidumbre x Moda Atributo Afectación Servidumbres

- 9.7. **APLICACIÓN DEL FACTOR DE CORRECCIÓN:** teniendo en cuenta el procedimiento previamente indicado se consolida la información y se aplica el factor de corrección al valor base con el fin de obtener el valor por m².

ÁREAS REQUERIDAS Y ÁREA REMANENTE

Avalúo No. 1220-19 - Predio VINUS-UF5-03			VALOR BASE	\$11.000	
No.	TIPO DE ÁREA	ATRIBUTO	CALIFICACIÓN	FACTOR VALOR	VALOR A APLICAR x ÁREA
1	Área Requerida	Ronda Hídrica	Sin afectación	100%	\$11.000
2	Área Requerida	Afectación por servidumbres	Sin afectación	100%	\$11.000

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Tipo de Área	Área en m2	Valor m2	Valor total
Área Requerida	4.803	\$11.000	\$52.833.000
TOTAL TERRENO			\$52.833.000

10. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

10.1. COSTOS DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

MEJORA 3

ITEM	EDAD APARENTE	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	Metros construidos	Unidad de medida	Valor total construcción
CASA	8	70	11,428571	2	8,736129%	\$1.406.852	\$122.904	\$1.283.948	\$1.284.000	69	m2	\$88.596.000
						TIPOLOGIA UNIFAMILIAR VIS, CONST N°192						

MEJORA 4

ITEM	EDAD APARENTE	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	Metros construidos	Unidad de medida	Valor total construcción
CASA	8	70	11,428571	2	8,736129%	\$1.406.852	\$122.904	\$1.283.948	\$1.284.000	157	m2	\$201.588.000
						TIPOLOGIA UNIFAMILIAR VIS, CONST N°192						

MEJORA 5

ITEM	EDAD APARENTE	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	Metros construidos	Unidad de medida	Valor total construcción
CASA	8	70	11,428571	1,5	6,391261%	\$1.406.852	\$89.916	\$1.316.936	\$1.317.000	78	m2	\$102.726.000
						TIPOLOGIA UNIFAMILIAR VIS, CONST N°192						

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

10.2. COSTOS DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS:

CERCO - ESTACIONES DE CONCRETO ALAMBRE DE PUAS					
Actividad	Valor Unitario	Cantidad de material	Unidad de Medida	Valor	Pag
Estación de cemento	\$35.361	0,40	Un	\$ 14.144	116
Alambre de púas 14	\$ 1.636	1,00	ml	\$ 1.636	HC
Amarres	\$ 48	0,40	un	\$ 19	HC
Mano de obra Oficial y Ayudante)	\$ 44.718	0,08	hml	\$ 3.354	Ley
Total materiales y mano de obra x ML				\$ 19.153	
Dato tomado de la revista Construdata N° 192, Homecenter, Salario mínimo legal					

ÁREA REQUERIDA											
CALCULO 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 adoptado	cantidad	unidad	valor total
Cerco vivo	7	20	35,000000	2	25,556700%	\$19.153	\$14.258	\$14.000	63	ML	\$882.000
											\$ 882.000

MEJORA 3

PISO DURO EN CONCRETO					
Actividad	Valor Unitario	Cantidad de material	Unidad de Medida	Valor	Pag
Concreto	\$ 198.970	0,070	m2	\$ 13.928	164
Canto rodado	\$ 44.441	0,150	m2	\$ 6.666	66
Excavación	\$ 20.658	0,150	m2	\$ 3.099	222
Mano de obra	\$ 44.718	0,250	Hc	\$ 11.180	Ley
Total materiales y mano de obra x M2				\$ 34.872	
*Dato tomado de la revista Construdata N° 192					

ÁREA REQUERIDA MEJORA 3											
CALCULO 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 adoptado	cantidad	unidad	valor total
Piso duro	8	70	11,428571	2	8,736129%	\$34.872	\$31.826	\$32.000	12	M2	\$384.000
											\$384.000

MEJORA 4

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

VIVERO					
Actividad	Valor Unitario	Cantidad de material	Unidad de Medida	Valor	Pag
Guadua	\$ 9.167	0,122	m2	\$ 1.115	107
Polisombra	\$ 1.300	1,000	m2	\$ 1.300	HC
Mano de obra	\$ 44.718	0,023	Hc	\$ 1.020	Ley
Imprevistos				\$ 103	
Total materiales y mano de obra x M2				\$ 3.539	

*Dato tomado de la revista Construdata N° 192 y Homecenter

RAMADA					
Actividad	Valor Unitario	Cantidad de material	Unidad de Medida	Valor	Pag
Estacones	\$ 16.680	0,22	Un.	\$ 3.707	107
Estructura	\$ 35.011	1,00	m2	\$ 35.011	166
Teja de zinc	\$ 13.900	1,530	m2	\$ 21.267	HC
Mano de obra	\$ 44.718	0,385	Hc	\$ 17.199	Ley
Total materiales y mano de obra x M2				\$ 77.184	

*Dato tomado de la revista Construdata N° 192 y Homecenter

PISO DURO EN CONCRETO 1					
Actividad	Valor Unitario	Cantidad de material	Unidad de Medida	Valor	Pag
Concreto	\$ 198.970	0,070	m2	\$ 13.928	164
Canto rodado	\$ 44.441	0,150	m2	\$ 6.666	66
Excavación	\$ 20.658	0,150	m2	\$ 3.099	222
Mano de obra	\$ 44.718	0,250	Hc	\$ 11.180	Ley
Total materiales y mano de obra x M2				\$ 34.872	

*Dato tomado de la revista Construdata N° 192

VIVERO					
Actividad	Valor Unitario	Cantidad de material	Unidad de Medida	Valor	Pag
Guadua	\$ 9.167	0,121	m2	\$ 1.111	107
Polisombra	\$ 1.300	1,000	m2	\$ 1.300	HC
Mano de obra	\$ 44.718	0,024	Hc	\$ 1.084	Ley
Imprevistos				\$ 105	
Total materiales y mano de obra x M2				\$ 3.600	

*Dato tomado de la revista Construdata N° 192 y Homecenter

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

ÁREA REQUERIDA MEJORA 4											
CALCULO 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 adoptado	cantidad	unidad	valor total
Vivero	8	20	40,000000	2	29,824700%	\$3.539	\$2.484	\$2.000	263	M2	\$526.000
Ramada	8	20	40,000000	2	29,82%	\$ 77.184	\$ 54.164	\$ 54.000	18	M2	\$972.000
Piso duro 1	8	70	11,42857143	2	8,74%	\$ 34.872	\$ 31.826	\$ 32.000	12	M2	\$384.000
Vivero	8	20	40	2	29,82%	\$ 3.600	\$ 2.526	\$ 3.000	165	M2	\$495.000
											\$2.377.000

MEJORA 5

PISO DURO EN CONCRETO					
Actividad	Valor Unitario	Cantidad de material	Unidad de Medida	Valor	Pag
Concreto	\$ 198.970	0,070	m2	\$ 13.928	164
Canto rodado	\$ 44.441	0,150	m2	\$ 6.666	66
Excavación	\$ 20.658	0,150	m2	\$ 3.099	222
Mano de obra	\$ 44.718	0,052	Hc	\$ 2.313	Ley
Total materiales y mano de obra x M2				\$ 26.006	

*Dato tomado de la revista Construdata N° 192

KIOSKO: 2					
Actividad	Valor Unitario	Cantidad de material	Unidad de Medida	Valor	Pag
Mortero	\$ 198.970	0,110	m2	\$ 21.946	164
Mortero	\$ 198.970	0,070	m2	\$ 13.928	164
Cerámica	\$ 20.400	1,000	m2	\$ 20.400	113
Adobe	\$ 1.150	1,697	m2	\$ 1.951	HC
Poste madera	\$ 16.680	0,308	u	\$ 5.132	107
Estructura	\$ 35.011	1,00	m2	\$ 35.011	166
Teja de zinc	\$ 13.900	1,530	m2	\$ 21.267	HC
Mano de obra	\$ 44.718	1,385	Hc	\$ 61.917	Ley
Imprevistos				\$ 12.709	
Total materiales y mano de obra x M2				\$ 194.262	

*Dato tomado de la revista Construdata N° 192

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

ÁREA REQUERIDA MEJORA 5											
CALCULO 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 adoptado	cantidad	unidad	valor total
Piso duro	3	70	4,285714	2	4,713986%	\$26.006	\$24.780	\$25.000	58	M2	\$1.450.000
Kiosko	3	20	15,000000	2	10,930000%	\$194.262	\$173.020	\$173.000	13	M2	\$2.249.000
											\$3.699.000

MEJORA 7

CERCO - ESTACONES DE CONCRETO ALAMBRE DE PUAS					
Actividad	Valor Unitario	Cantidad de material	Unidad de Medida	Valor	Pag
Estacon de cemento	\$35.361	0,40	Un	\$ 14.144	116
Alambre de púas 14	\$ 1.636	1,00	ml	\$ 1.636	HC
Amarres	\$ 48	0,40	un	\$ 19	HC
Mano de obra Oficial y Ayudante)	\$ 44.718	0,08	hml	\$ 3.354	Ley
Total materiales y mano de obra x ML				\$ 19.153	
Dato tomado de la revista Construdata N° 192, Homecenter, Salario mínimo legal					

PUERTA EN HIERRO					
Actividad	Valor Unitario	Cantidad de material	Unidad de Medida	Valor	Pag
Angulo hierro	\$ 81.131	1,63	m	\$ 132.514	111
Varilla hierro	\$ 9.700	6,07	m	\$ 58.847	HC
Poste madera	\$ 16.680	2,00	u	\$ 33.360	107
Mano de obra Oficial y Ayudante)	\$ 44.718	4,00	Hc	\$ 178.872	Ley
Imprevistos				\$ 28.251	
Total materiales y mano de obra x ML				\$ 431.844	
Dato tomado de la revista Construdata N° 192, Homecenter, Salario mínimo legal					

ÁREA REQUERIDA MEJORA 7											
CALCULO 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 adoptado	cantidad	unidad	valor total
Cerco	8	20	40,000000	2	29,824700%	\$19.153	\$13.441	\$13.000	78	ML	\$1.014.000
Puerta	8	40	20,000000	2	14,22%	\$ 431.844	\$ 370.424	\$ 370.000	1	Un	\$370.000
											\$1.384.000

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

11. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

VINUS-UF5-03 CARLOS ALBERTO CÓRDOBA ECHAVARRIA					
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES					
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD	VLR UNITARIO	VLR TOTAL
BOSQUE PRIMARIO, DEBIDO A LA DISTRIBUCIÓN DE LOS ÁRBOLES EN CAMPO, LA DENSIDAD ES VARIABLE DEBIDO A LAS CONDICIONES DE REVEGETALIZACIÓN NATURAL NO ES COMERCIAL EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN	1.792	0	M2	\$ 955	\$ 1.711.360
SUBTOTAL					\$ 1.711.360
MEJORA 3					
JUSTICIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y CONSERVACIÓN	2	0	UN	\$ 13.000	\$ 26.000
AZULINA PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y CONSERVACIÓN	3	0	UN	\$ 25.000	\$ 75.000
SAN JOAQUÍN PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y CONSERVACIÓN	12	0	UN	\$ 19.846	\$ 238.152
SUBTOTAL					\$ 339.152
MEJORA 4					
CACAO1 - ACTIVIDAD ECONÓMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	50	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN	\$ 39.601	\$ 1.980.050
CACAO 2 - ACTIVIDAD ECONÓMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	17	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN	\$ 39.601	\$ 673.217
CACAO3 - ACTIVIDAD ECONÓMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	49	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN	\$ 39.601	\$ 1.940.449
PLÁTANO PRODUCCIÓN DE 2 AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	32	0	UN	\$ 37.665	\$ 1.205.280
AGUACATES FRUTAL PRODUCCIÓN DE 7 AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	6	0	UN	\$ 185.003	\$ 1.110.018
HELICONIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	32	0	UN	\$ 38.306	\$ 1.225.792
LIMONES FRUTAL DE 8 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	6	0	UN	\$ 173.864	\$ 1.043.184
MANGOS FRUTAL DE 12 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN	\$ 176.006	\$ 880.030
GUANÁBANO FRUTAL EN PRODUCCIÓN DE 7 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	4	0	UN	\$ 182.410	\$ 729.640
PENCAS SAVILA PLANTA MEDICINAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	14	0	UN	\$ 20.256	\$ 283.584
MANDARINOS FRUTAL EN PRODUCCIÓN DE 8 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	3	0	UN	\$ 173.864	\$ 521.592
NARANJOS FRUTAL EN PRODUCCIÓN DE 12 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	3	0	UN	\$ 175.792	\$ 527.376
MILLONARIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	6	0	UN	\$ 23.421	\$ 140.526
CEDROS, DAP 43 cm	1	DAP de 17"	UN	\$ 78.281	\$ 78.281
PAPAYOS FRUTAL DE 2 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN	\$ 184.251	\$ 921.255
ANTURIOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	5	0	UN	\$ 49.001	\$ 245.005

¡Valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

DESDE 2002

GUAYABOS FRUTAL EN PRODUCCIÓN DE 9 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN	\$ 183.638	\$ 918.190
ROSAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN	\$ 26.429	\$ 132.145
FRANCESINOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	5	0	UN	\$ 20.784	\$ 103.920
SAN JOAQUÍN PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	4	0	UN	\$ 19.846	\$ 79.384
YARUMOS	1	DAP de 8"	UN	\$ 35.000	\$ 35.000
BEGONIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN	\$ 20.000	\$ 60.000
ROSA AMARILLA PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN	\$ 26.429	\$ 79.287
TULIPÁN PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN	\$ 31.439	\$ 94.317
CURAZAOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN	\$ 54.600	\$ 163.800
CLAVELLINAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN	\$ 20.783	\$ 62.349
GUAMOS FRUTAL DE 10 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	2	0	UN	\$ 182.505	\$ 365.010
ALGARROBOS FRUTAL DE 25 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	2	0	UN	\$ 73.745	\$ 147.490
CEDRO WINO	1	DAP de 12"	UN	\$ 50.000	\$ 50.000
MATARRATÓN	1	DAP de 9"	UN	\$ 20.304	\$ 20.304
ARNICA PLANTA MEDICINAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	1	0	UN	\$ 9.706	\$ 9.706
DURANTAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	1	0	UN	\$ 16.280	\$ 16.280
YOGUR FRUTAL DE 3 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	1	0	UN	\$ 32.000	\$ 32.000
SUBTOTAL					\$ 15.874.461
MEJORA 7					
CACAO1 - ACTIVIDAD ECONÓMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	10	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN	\$ 39.601	\$ 396.010
CACAO 2 - ACTIVIDAD ECONÓMICA PRODUCCIÓN OCHO AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	32	Una unidad ocupa 9,00 M2	UN	\$ 39.601	\$ 1.267.232
CROTOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	15	0	UN	\$ 15.508	\$ 232.620
TULIPANES PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	12	0	UN	\$ 31.439	\$ 377.268
PLÁTANO PRODUCCIÓN DE 24 MESES EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	15	0	UN	\$ 37.665	\$ 564.975
COROZO FRUTAL DE 5 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	6	0	UN	\$ 75.000	\$ 450.000
PENCAS SAVILA PLANTA MEDICINAL EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	8	0	UN	\$ 20.256	\$ 162.048
CAREY PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	11	0	UN	\$ 34.508	\$ 379.588
MANGOS FRUTAL DE 20 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	1	0	UN	\$ 176.006	\$ 176.006
AGUACATES FRUTAL PRODUCCIÓN DE 15 AÑOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO	1	0	UN	\$ 185.003	\$ 185.003
BOTON DE OBISPO PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	3	0	UN	\$ 40.000	\$ 120.000

¡Valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Pág. 31 de 60

DESDE 2002

MILLONARIAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	2	0	UN	\$ 23.421	\$ 46.842
SAN JOAQUÍN PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	4	0	UN	\$ 19.846	\$ 79.384
MATARRATÓN	7	DAP de 10"	UN	\$ 20.304	\$ 142.128
ESPADERO	1	DAP de 13"	UN	\$ 35.000	\$ 35.000
CONCHITAS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	3	0	UN	\$ 23.421	\$ 70.263
LECHOSO BLANCO	1	DAP de 19"	UN	\$ 41.000	\$ 41.000
SUBTOTAL					\$ 4.725.367
MEJORA 8					
RASTROJO ALTO	386	0	M2	\$ 300	\$ 115.800
COROZOS FRUTAL DE 5 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	9	0	UN	\$ 75.000	\$ 675.000
CROTOS PLANTA ORNAMENTAL EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	3	0	UN	\$ 15.508	\$ 46.524
GUANÁBANO FRUTAL DE 9 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	2	0	UN	\$ 182.410	\$ 364.820
MANGOS FRUTAL DE 20 AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO	1	0	UN	\$ 176.006	\$ 176.006
SUBTOTAL					\$ 1.378.150

- **SOPORTE DE VALORES:** “Estudio de Cultivos y Especies Vegetales, del Proyecto Vías del Nus.”

12. CONSIDERACIONES GENERALES

- **ORDEN PÚBLICO:** El sector estuvo afectado hace algunos años por problemas visibles de orden público. Hoy en día se percibe un ambiente de tranquilidad en la zona.

- **FACTORES DE VALORIZACIÓN EN LA ZONA:**

- **POSITIVOS:** Presencia de nacimientos y fuentes de agua, las cuales a su vez han generado la construcción de minicentrales de generación de energía.

- **FACTORES QUE INCIDEN EN EL VALOR:**

-**RONDA HÍDRICA:** Sin afectación.

-**AFECTACIÓN POR SERVIDUMBRE:** Sin afectación.

13. RESULTADO DEL AVALÚO

PREDIO VINUS-UF5-03– Avalúo 1220-19			
PROPIETARIO:			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área Requerida	4.803	\$ 11.000	\$ 52.833.000
SUBTOTAL			\$ 52.833.000
Mejora 3	69	\$ 1.284.000	\$ 88.596.000

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

			DESDE 2002
Mejora 4	157	\$ 1.284.000	\$ 201.588.000
Mejora 5	78	\$ 1.317.000	\$ 102.726.000
SUBTOTAL			\$ 392.910.000
Construcciones Anexas Área Requerida	-	-	\$ 882.000
Anexos Constructivos Mejora 3			\$ 384.000
Anexos constructivos Mejora 4			\$ 2.377.000
Anexos constructivos Mejora 5			\$ 3.699.000
Anexos constructivos Mejora 7	-	-	\$ 1.384.000
SUBTOTAL			\$ 8.726.000
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida	-	-	\$ 1.711.360
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida Mejora 3			\$ 339.152
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida Mejora 4			\$ 15.874.461
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida Mejora 7			\$ 4.725.367
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida Mejora 8	-	-	\$ 1.378.150
SUBTOTAL			\$ 24.028.490
TOTAL AVALÚO			\$ 478.497.490

VALOR TOTAL AVALÚO: \$ 478.497.490 (Cuatrocientos setenta y ocho millones cuatrocientos noventa y siete mil cuatrocientos noventa pesos)

¡Valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

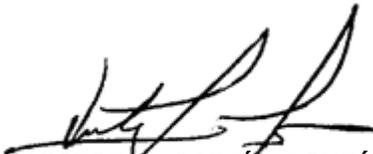
Pág. 33 de 60

14. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE:

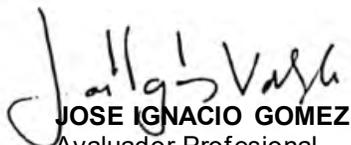
Con relación a la valoración por daño emergente y lucro cesante se verificó la solicitud realizada por VINUS S.A.S. al propietario, y la respuesta obtenida, la cual fue obtenida extemporáneamente, de la cual se concluye que no hay elementos susceptibles de valoración por daño emergente y lucro cesante.

Con relación a los gastos de notariado y registro, estos no serán incluidos en el avalúo ya que los mismos no pueden ser objeto de una valoración específica, ya que son accesorios al valor por el cual se realice la enajenación voluntaria o forzosa del predio, las tarifas legalmente establecidas para el trámite notarial y registral y los gastos de protocolización.

De igual forma, el concesionario VINUS S.A.S. informó a los Avaluadores que la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, comunicó que los valores por notariado y registro a ser reconocidos al propietario, serán registrados y consolidados en un formato especial.


VICTOR H. GARCÍA GONZÁLEZ
Director Ejecutivo
CORALONJAS


DAVID ALBERTO GÓMEZ MESA
Avaluador Profesional
R.A.A AVAL 71334123


JOSE IGNACIO GOMEZ VALENZUELA
Avaluador Profesional
R.A.A AVAL 70066711

15. REGISTRO FOTOGRÁFICO, IMÁGENES Y MAPAS

AREA REQUERIDA MEJORA 3



¡Valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

AREA REQUERIDA MEJORA 3



¡Valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

AREA REQUERIDA MEJORA 3



panorámica mejora 3



panorámica mejora 3



panorámica mejora 3



panorámica mejora 3



panorámica mejora 3



panorámica mejora 3

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

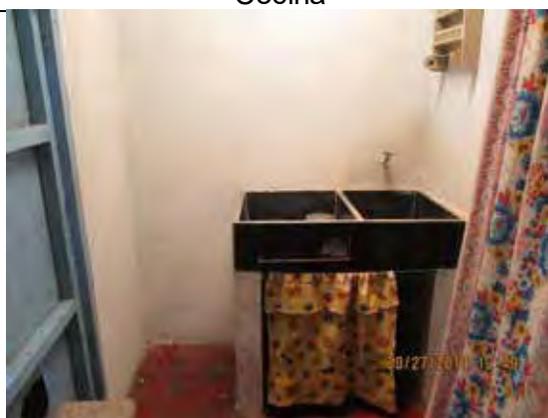
E-mail: coralonjas@gmail.com

AREA REQUERIDA MEJORA 3



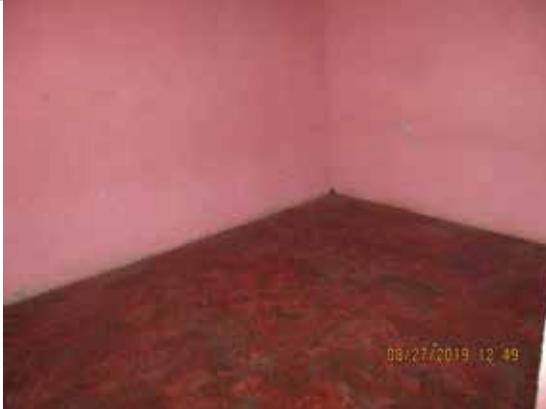
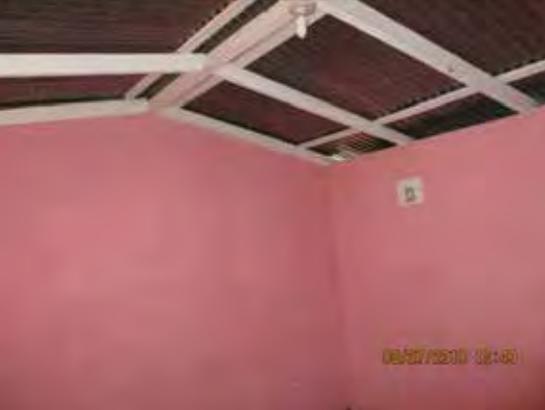
¡Valoramos lo que usted más valora!

AREA REQUERIDA MEJORA 3 CONSTRUCCION

	
<p>Fachada mejora 3</p>	<p>Fachada mejora 3</p>
	
<p>Zona dura</p>	<p>Cocina</p>
	
<p>Interior mejora 3</p>	<p>Zona de ropas</p>

ivaloramos lo que usted más valora!

AREA REQUERIDA MEJORA 3 CONSTRUCCION

	
<p>Baño</p>	<p>Salon</p>
	
<p>Cubierta</p>	<p>Zona dura</p>
	
<p>Salon</p>	

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

AREA REQUERIDA MEJORA 4



Fachada mejora 4



Fachada de segundo piso



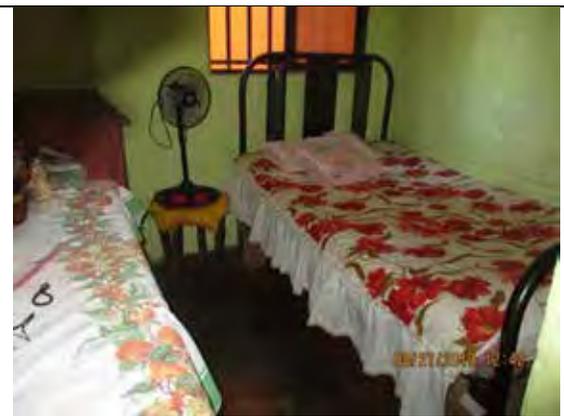
Zona dura



Salón



Salón



Alcoba

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

AREA REQUERIDA MEJORA 4



ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

AREA REQUERIDA MEJORA 4



ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com



Lote	Ramada
	
Lote	Ramada
	
Lote	Ramada
	
Panoramica construccion	

¡Valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

AREA REQUERIDA MEJORA 5

<p>Fachada mejora 5</p> 	<p>Zona dura</p> 
<p>Salon</p> 	<p>Salon</p> 
<p>Comedor</p> 	<p>Alcoba</p> 

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

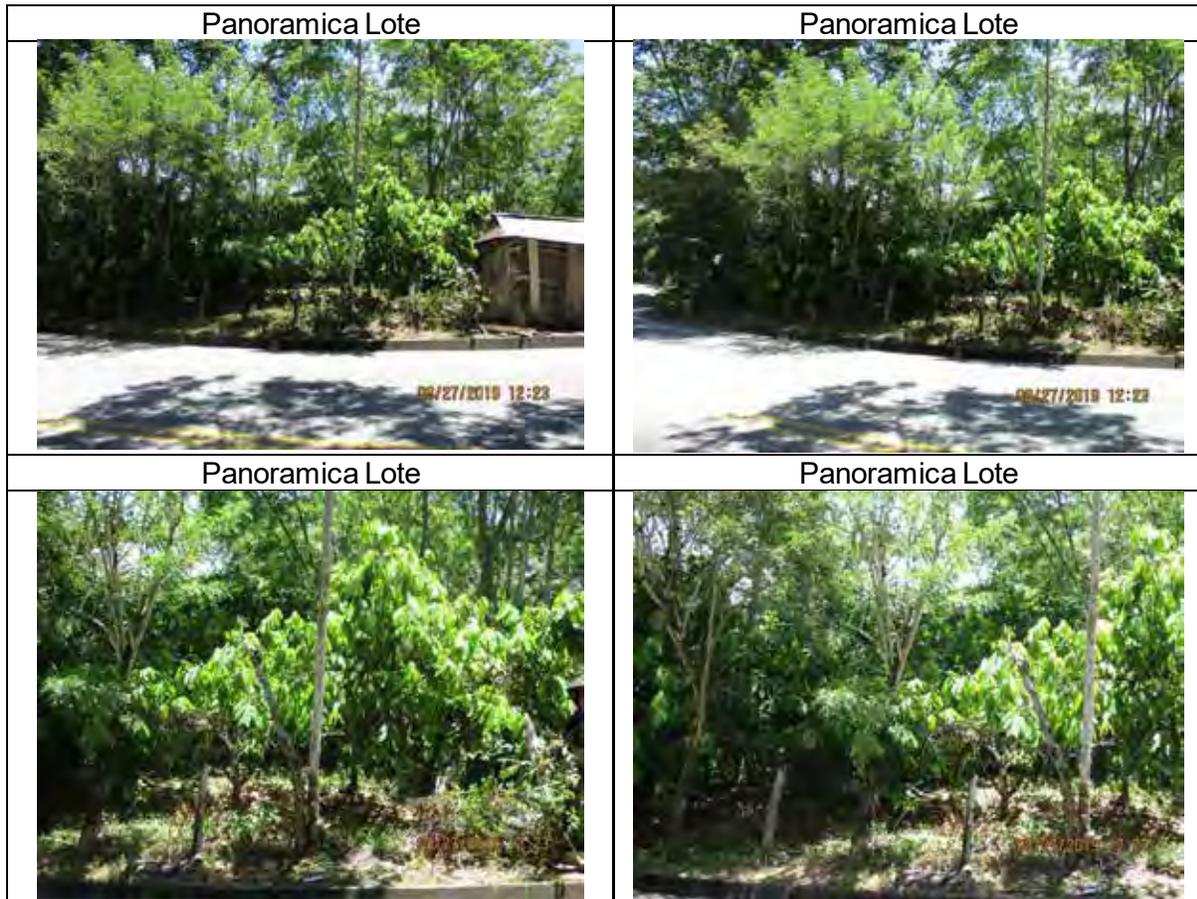
E-mail: coralonjas@gmail.com

<p style="text-align: center;">Alcoba</p> 	<p style="text-align: center;">Cubierta</p> 
<p style="text-align: center;">Baño</p> 	<p style="text-align: center;">Zona de ropas</p> 
<p style="text-align: center;">Cocina</p> 	<p style="text-align: center;">Zona de ropas</p> 

ivaloramos lo que usted más valora!



AREA REQUERIDA MEJORA 7

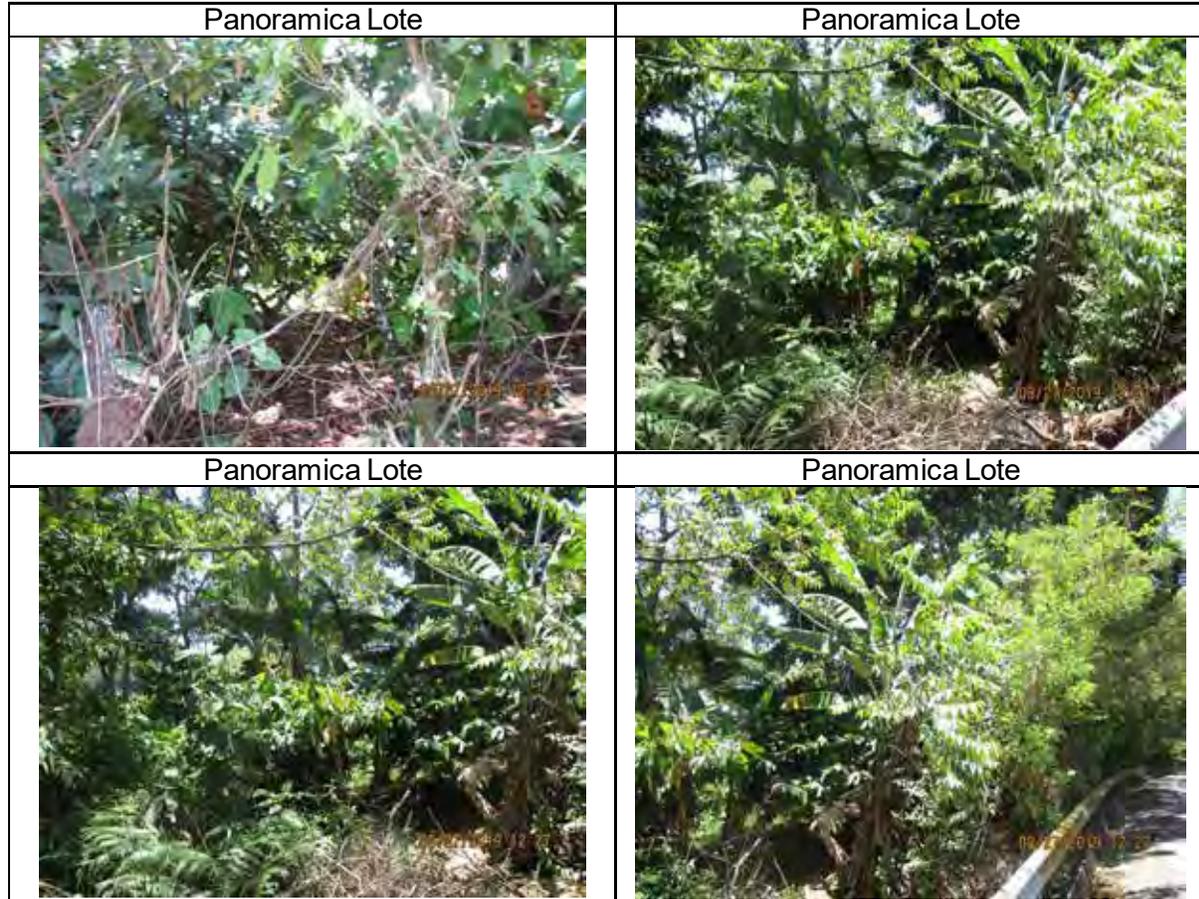


ivaloramos lo que usted más valora!





ivaloramos lo que usted más valora!



AREA REQUERIDA MEJORA 8



ivaloramos lo que usted más valora!

AREA REQUERIDA MEJORA 9



Panoramica mejora 9



Panoramica mejora 9

¡Valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Ilustración 1. Mapa de Localización del predio en el municipio. Elaborado por VINUS S.A.S

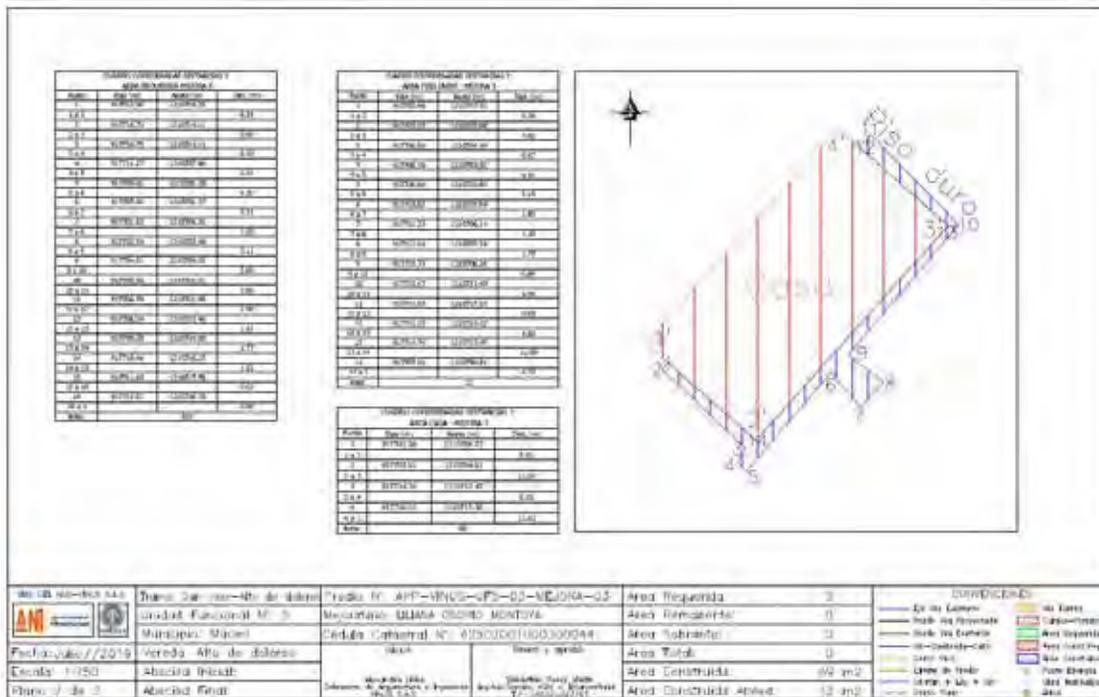
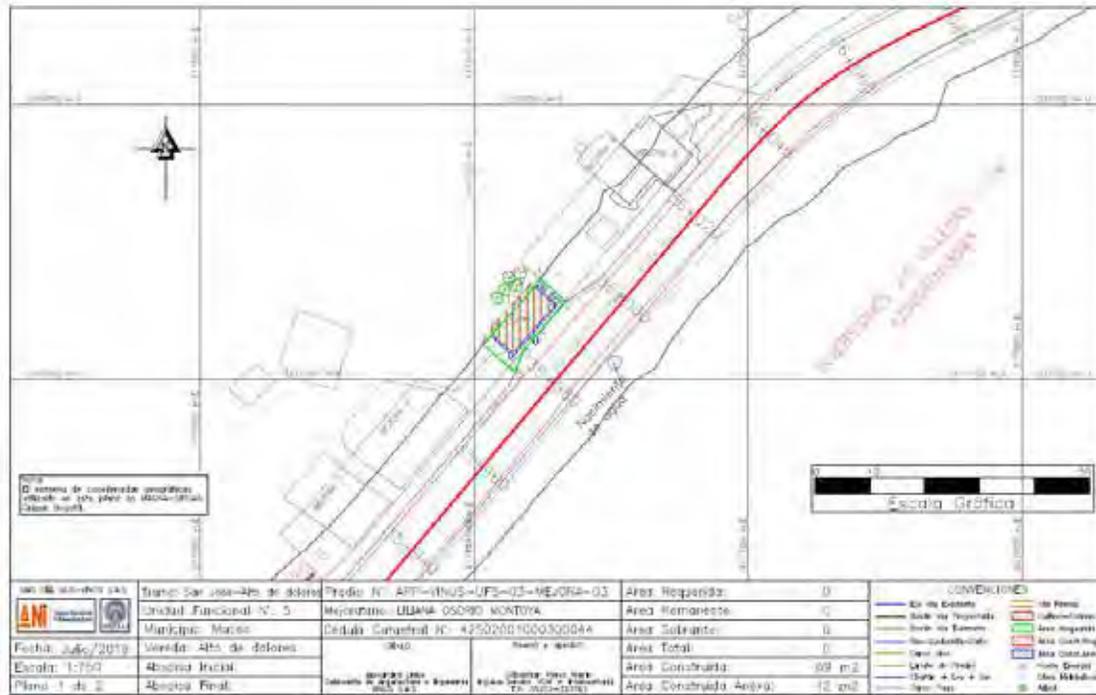


¡Valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

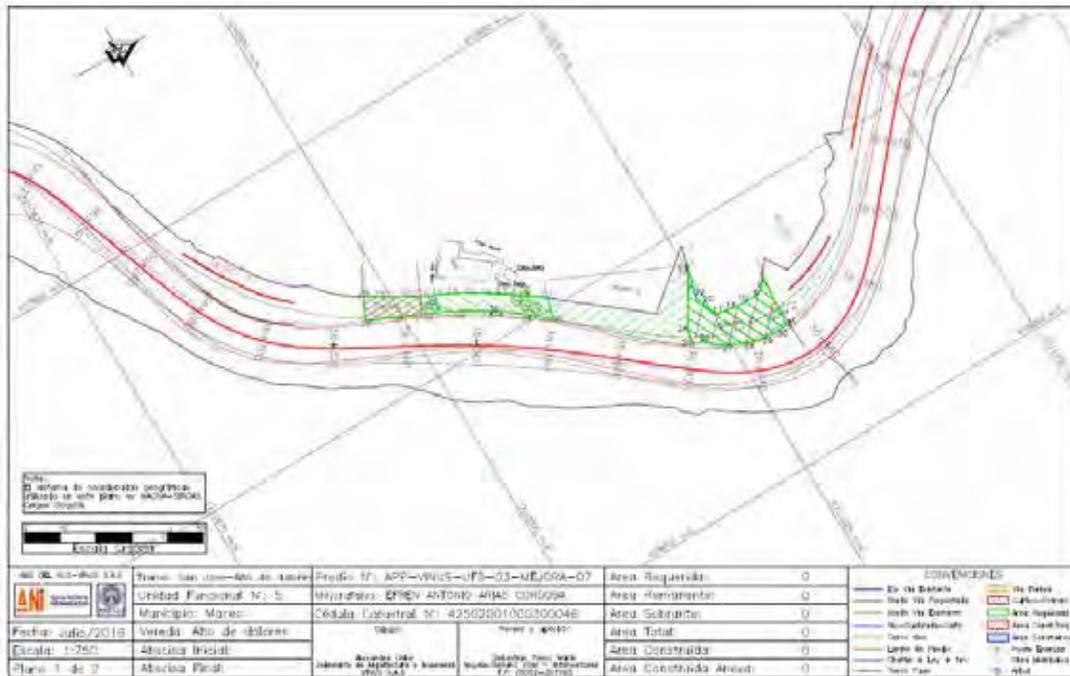


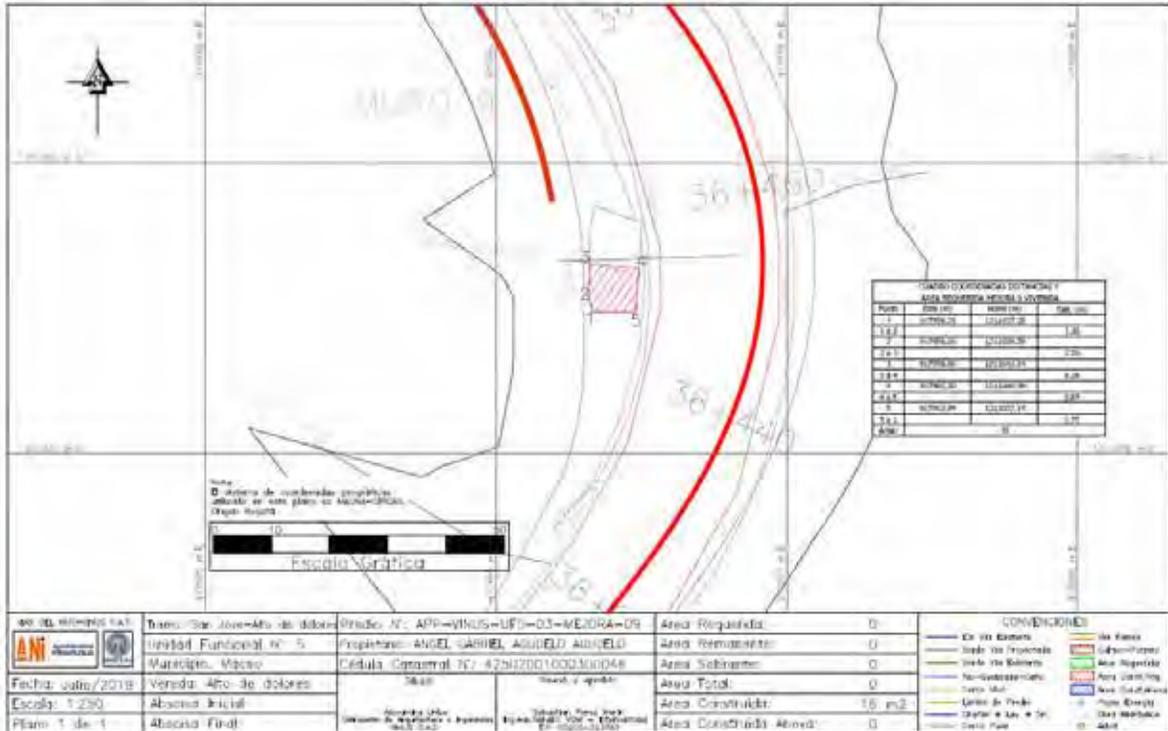


NO. DE LICENCIA: 043	Tramo: Sin convenio de donación	Predio N°: APP-VINUS-UF5-03-MEJORA-04	Área Requerida:	0
AN	Unidad Funcional N°: 5	Propietario: CARLOS ALBERTO CORDOBA HERNANDEZ	Área Remanente:	0
Municipio: Maicao	Vereda: Alto de dobles	Cédula Catastral N°: 442502081000300044	Área Subgrate:	0
Fecha: Julio/2019	Abstracción Inicial:	Abstracción Final:	Área Total:	0
Escala: 1:1000	Abstracción Inicial:	Abstracción Final:	Área Construida:	197 m ²
Plano 1 de 5	Abstracción Final:	Abstracción Final:	Área Construida Anexa:	458 m ²



NO. DE LICENCIA: 043	Tramo: Sin convenio de donación	Predio N°: APP-VINUS-UF5-03-MEJORA-04	Área Requerida:	0
AN	Unidad Funcional N°: 5	Propietario: CARLOS ALBERTO CORDOBA HERNANDEZ	Área Remanente:	0
Municipio: Maicao	Vereda: Alto de dobles	Cédula Catastral N°: 442502081000300044	Área Subgrate:	0
Fecha: marzo/2019	Abstracción Inicial:	Abstracción Final:	Área Total:	0
Escala: 1:1000	Abstracción Inicial:	Abstracción Final:	Área Construida:	157 m ²
Plano 5 de 5	Abstracción Final:	Abstracción Final:	Área Construida Anexa:	453 m ²





¡Valoramos lo que usted más valora!

Ilustración 3. Ubicación satelital de las Áreas requeridas, realizado por VINUS S.A.S. con base en Google Earth.



¡Valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín Colombia)

Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

DOCUMENTO DE TRANSCRIPCIÓN DE NORMAS

- CONSTITUCIÓN NACIONAL DE COLOMBIA
- DECRETO 0422 DE 2000 REGLAMENTA AVALÚOS IGAC
- DECRETO 1079 DE 2015 PARTE RETIROS LEY 1228
- DECRETO 1420 DE 1998 DECRETO REGLAMENTARIO AVALÚOS PARA EL ESTADO
- DECRETO 2150 DE 1995 SIMPLIFICACIÓN PROCESOS
- LEY 105 DE 1993 SISTEMA GENERAL DEL TRANSPORTE
- LEY 1050 DE 2007 REFORMA LEY CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA
- LEY 1228 DE 2008 FAJAS DE RETIRO DE VÍAS
- LEY 1437 DE 2011 CÓDIGO CONTENCIOSO Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
- LEY 1561 DEL 2012 PROCESO DE TITULACIÓN ESPECIAL
- LEY 1564 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO
- LEY 1673 DE 2013 REGLAMENTA LA ACTIVIDAD DE AVALUADOR
- LEY 1682 DE 2013 DE INFRAESTRUCTURA
- LEY 1742 DE 2014
- LEY 388 DE 1997 ORDENAMIENTO TERRITORIAL
- LEY 80 DE 1993 ESTATUTO DE CONTRATACIÓN PÚBLICA
- LEY 9 DE 1989 REFORMA URBANA
- RESOLUCIÓN 1776 DE 2015
- RESOLUCIÓN 2684-2015 DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE
- RESOLUCIÓN 545 DE 2008 INSTRUMENTO DE GESTIÓN SOCIAL PARA VÍAS
- RESOLUCIÓN 620 DE 2008 PROCEDIMIENTO AVALÚOS ESTADO
- RESOLUCIÓN ANI 077 DE 2012 LINEAMIENTOS GESTIÓN SOCIAL Y REASENTAMIENTO
- RESOLUCIÓN IGAC 070 DE 2011 FORMACIÓN Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA

“ARTICULO 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio.”

LEY 388 DE 1997 MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA

“ARTICULO 58. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:” “Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.”

“ARTICULO 9o. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.”

“ARTICULO 13. Corresponderá al Representante Legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien

mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.”

“El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.”

“**ARTICULO 14.** Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.”

“**Inciso 2º subrogado por el artículo 34 de la Ley 3ª de 1991.** Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente Ley.”

“**Inciso 3º subrogado por el artículo 34 de la Ley 3ª de 1991.** Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subroge en la hipoteca existente.”

“**ARTICULO 15.** Inciso 1º sustituido por los incisos 2º y 3º del artículo 61 de la Ley de Desarrollo Territorial.
“Si quedara un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio de cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facúltese a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.”

(...)

“**ARTICULO 16.** Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.”

Modificado por el art. 35, Ley 3 º de 1991. El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no **constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por** la vía de la enajenación voluntaria.

(...)

“**ARTICULO 17. Ley 9 de 1989.** Si la venta no se pudiese perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el Notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el Fisco, y se las entregue. El Notario las remitirá inmediatamente al Fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El Notario podrá autorizar la escritura aún si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las

obligaciones fiscales.”

“**ARTICULO 61 de la Ley 388 de 1997.** Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989: El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica (VER DECRETO NACIONAL 1420 DE 1998).

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

PARÁGRAFO 1o. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

PARÁGRAFO 2o. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.”

Parágrafo 3º. [Adicionado por el art. 63, Ley 1537 de 2012.](#) Los ingresos obtenidos por la venta de inmuebles por medio del procedimiento de enajenación voluntaria descritos en el presente artículo no constituyen renta ni ganancia ocasional.

LEY 1564 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Artículo 399. Expropiación.

El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.

4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará La entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas.

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

Transcurridos dos (2) días sin que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los emplazará en los términos establecidos en este código; copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren los muebles.

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.

12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado.

En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decreta, en el devolutivo.

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.

LEY 1682 DE 2013

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias

Artículo 20. *(modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014)* La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes [9ª](#) de 1989, [388](#) de 1997 y [1564](#) de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

Parágrafo 1. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción”.

Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio y medidas cautelares. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen,

considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término preteritorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

Artículo 23. Avaluadores y metodología de avalúo. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

Parágrafo. El retardo injustificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador.

Artículo 24. Revisión e impugnación de avalúos comerciales. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este examine el avalúo comercial, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión tendrá

carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

Parágrafo 1°. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en esta ley, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.

Parágrafo 2°. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

Parágrafo 3°. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención de las impugnaciones a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Parágrafo 4°. El retardo injustificado en la resolución de la revisión o impugnación de los avalúos, es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.

Artículo 25. Notificación de la oferta. *(modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014)* La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a). Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b). Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.

c). No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta 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.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos”.

Artículo 26. Actualización de cabida y linderos. En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, la entidad pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente comparará la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su coincidencia. Si la información de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y/o linderos.

Si la información de catastro no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medio de comunicación idóneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o linderos el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces realice. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y/o lindero; en caso contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesaria convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y/o linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad u organismo encargado del registro de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción, dentro de los 5 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida y/o linderos aquí señalado, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

Parágrafo 1°. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

Parágrafo 2°. El retardo injustificado en el presente trámite de actualización de cabida y linderos o su inscripción en el registro es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

Artículo 27. Permiso de intervención voluntario. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los derechos humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. *(modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014)* Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales [4](#) y [11](#) de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley”.

Artículo 37. *(modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014)* El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley [1673](#) de 2013.



MUNICIPIO DE MACEO

CERTIFICACIÓN

Código: PDO-FR-13

Versión: 01



Al responder por favor citese este número
2020-110-000449-2

Página 1 de 5



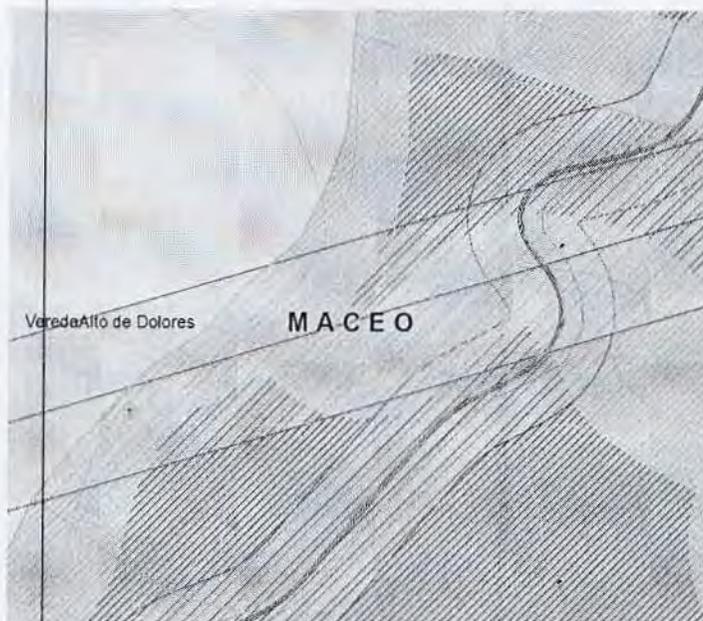
Fecha Radicado: 2020-02-24 08:04
Radicador: I.TORON

Anejos:
Se recibe para verificación, no implica aceptación

**MUNICIPIO DE MACEO
LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN,
INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO RURAL
(21 de enero del 2020)**

CERTIFICADO USO DEL SUELO RURAL

En atención a solicitud recibida mediante Radicado 0024 del 21 de enero del 2020 en el cual solicita certificado de uso del suelo Predio con Matricula N° 019-6185 y cedula catastral 4252001000000300044000000000 Ubicado en la vereda Alto de Dolores Zona Rural del Municipio Maceo, presenta los siguientes usos según Acuerdo 009 del 19 de diciembre de 2018.



7. Zonas de Suelo de Desarrollo Restringido



Usos: Achurado Verde

Zonas para suelos de desarrollo restringido

Dentro de esta zona se encuentra la categoría de suelos de desarrollo restringido, es decir los suelos que fueron destinados para parcelaciones y los definidos como Centros Poblados rurales y suburbanos, determinados ya que reúnen condiciones para el



NIT 890.980.958-3
Tel: 8640209
Código postal 053460
Dirección: Carrera 30 No. 30 - 32



MUNICIPIO DE MACEO

CERTIFICACIÓN

Código: PDO-FR-13

Versión: 01

Página 2 de 5

desarrollo de núcleos de población rural y para la localización de actividades económicas; las normas que regirán esta categoría de suelos serán las dispuestas en el Decreto 3600 de 2007 y la Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia.

El Considerando 9.3 de la Resolución 9328 de 2007 da los Criterios para la localización y delimitación de los suelos suburbanos y las áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre y dice: Para la localización y delimitación de áreas destinadas para parcelaciones de vivienda campestre y suelo suburbano se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Coherencia entre el modelo de ocupación y el análisis del diagnóstico como mínimo de las siguientes variables: amenazas y riesgos, pendientes, posibilidad de autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, espacio público, fraccionamiento de predios y densidades actuales.
- Consideración de las áreas mínimas requeridas para la ubicación de infraestructura desarrollada en el capítulo IV del documento técnico de soporte que hace parte integral de la presente resolución; en especial las destinadas al tratamiento de aguas servidas, el manejo y disposición de residuos sólidos y el abastecimiento de agua potable.
- Cumplir con las franjas y distancias requeridas para el manejo y conservación de los recursos naturales, las cuales se encuentran clasificadas como suelos de protección.
- Garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, el tratamiento de aguas residuales y el manejo adecuado de los residuos sólidos. Para ello cada Parcelación deberá proponer sistemas colectivos para abastecimiento de agua, así como para el tratamiento de aguas residuales y para la recolección de residuos sólidos.

Subcategoría: Corredores viales Suburbanos

Unidad de manejo: Corredor vial Sub. de uso múltiple Alto de Dolores

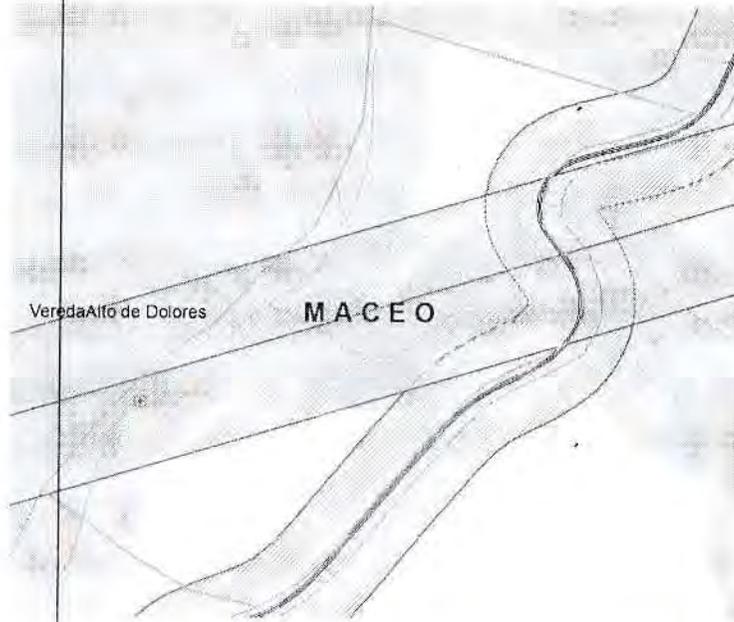
Usos del suelo

Uso Principal: Comercial, servicios e Industria mediana con control de contaminantes

Usos Complementarios: Minería.

Uso Restringido: Infraestructura de servicios públicos, centros de eventos regionales y locales, comercio y servicios no asociados al uso principal.

Uso Prohibido: Vivienda, parcelaciones rurales, agricultura extensiva, cultivos limpios, pastoreo, social obligado de recreación, educación y salud, centros vacacionales.



4. Zona para el Aprovechamiento de los Servicios Públicos domiciliarios



Retiro red vial primaria



Usos: Achurado Amarillo

Áreas de retiro a infraestructura vial

De acuerdo a lo establecido por la Ley 1228 de 2008, en el municipio de Maceo se establecen según el artículo 2°. Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional.

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.

El metraje determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.





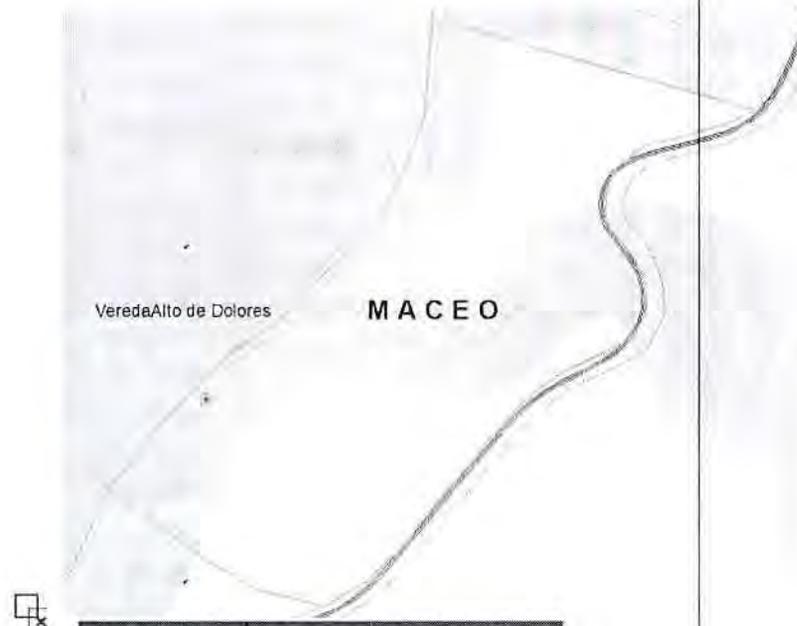
MUNICIPIO DE MACEO

CERTIFICACIÓN

Código: PDO-FR-13

Versión: 01

Página 4 de 5



2. Zona para la Protección de la oferta hídrica

Franja de protección de 30 m a lado y lado de los cauces de agua

Usos: Franja de protección del recurso hídrico

Corresponde a las fajas de terreno alrededor de los nacimientos de todos los cuerpos de agua, a lado y lado de los cauces de quebradas, arroyos, caños, ríos y similares, y alrededor de todas las ciénagas, lagunas y demás cuerpos cenagosos, medidos a partir de la cota máxima de inundación o borde superior del talud que conforma el cauce. Esta zona se considera como un área de alta fragilidad ecológica, y se establecen los retiros según el Decreto 1449 de 1997, artículo 3, y demás normas relacionadas con rondas hídricas como se especifica a continuación:

- 100 metros alrededor de todos los nacimientos de agua.
- 30 metros a lado y lado del cauce de todas las quebradas, arroyos, caños y ríos de la zona rural y Urbana

Dentro de esta zona se encuentran: la Reserva forestal protectora María auxiliadora, los predios adquiridos por el municipio para la protección del recurso hídrico, las Área de reserva de la microcuenca de la quebrada Guardasol, la Franja de protección de 30 m a lado y lado de los cauces de agua y la Franja de protección de 100 m alrededor de los nacimientos de Agua y en las áreas con zonas de recarga de acuíferos y con potencial acuífero alto, y en las rondas hidráulicas de los cuerpos de agua.

Zona: Zona para protección de la oferta hídrica

Subzonas:



MUNICIPIO DE MACEO

CERTIFICACIÓN

Código: PDO-FR-13

Versión: 01

Página 5 de 5

- Nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, franjas de protección.
- Zona de protección de las microcuencas Guardasol La Alejandría, Tierra Baja y Cupiná como microcuencas abastecedoras de acueductos urbanos y rurales. (en cada uno de los estudios para su ordenamiento y manejo se muestran más a detalle los usos del suelo en cada microcuenca)

Tratamientos en el suelo rural: Preservación estricta (PE)

Uso Principal:

- Forestal protector, almacenamiento de agua y regulación de los flujos hídricos principalmente de, nacimientos de ríos; y quebradas, Mejorar o mantener las condiciones naturales existentes, limpieza de cuerpos de agua.
- Forestal protector protección del recurso hídrico con especies nativas.
- Rehabilitación y restablecimiento de la cobertura boscosa natural

Usos Complementario:

- Preservación de las condiciones naturales y funciones ecológicas, investigación, bancos de germoplasma, ecosistema estratégico, santuarios de flora y fauna.
- Forestal (aprovechamiento de productos no maderables)

Uso Restringido:

- Utilización y/o adecuación para el fomento y desarrollo del ecoturismo, teniendo en cuenta la capacidad de carga de la misma.
- Redes eléctricas, se debe dejar la servidumbre dispuesta por la ley.
- Investigación y ecoturismo.
- Minería, para explotar cualquier recurso natural debe solicitar a la autoridad ambiental la licencia ambiental
- Extracción Forestal e Industrial solo productos secundarios del bosque

Uso Prohibido:

- Asentamiento humano, ampliación de la frontera agrícola y pecuaria, vías, y sistemas de riego, quemas, caza, extracción de leña para su comercialización.
- Agrícola (intensivo), pecuario (intensivo y extensivo),
- Deterioro paisajístico de los alrededores del Cuenca Hidrográfica.
- Quemas a cielo abierto en las áreas delimitadas.

Perturbación o caza a la avifauna y fauna en general que habita dentro del ecosistema.

MARIA CLARA ALVAREZ ORTEGA

Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Rural





CITACIÓN NOTIFICACION
OFERTA DE COMPRA
VINUS-UF5-03



Medellín,

Señores:

CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA. CC. No. 2709369

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.

Predio denominado: San José del Nus, Vereda Alto de Dolores, Maceo, Ant

Dirección: San José del Nus Vereda Alto de Dolores, Municipio Maceo - Antioquia

Asunto: Citación para la Notificación Personal de la Oferta Formal de Compra No. **2020-170-001713-1** del 15 de julio de 2020.

REFERENCIA	
Proyecto:	Vías del Nús
Tramo	SAN JOSE DEL NUS - ALTO DE DOLORES
Unidad Funcional - Predio	VINUS-UF5-03
Matrícula inmobiliaria	019-6185
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	Puerto Berrio, Antioquia
Cédula Catastral	425-2-01-03-44
Abscisas:	ÁREA REQUERIDA: Inicial K 35+836 - Final K 36+451
Área requerida total	4.803,00 m²

Apreciados Señores:

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** y la **sociedad CONCESIÓN VÍAS DEL NÚS S.A.S. - VINUS S.A.S.**, suscribieron el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 001 de 2016, cuyo objeto es el siguiente: "Estudios y Diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Vías del Nús - VINUS S.A.S" De conformidad con lo establecido en las secciones 42 (I) y 7.1 (a) de la Parte General del Contrato de Concesión, la ANI delegó en el Concesionario la gestión predial, autorizándolo para suscribir documentos relacionados con el proceso de adquisición y enajenación voluntaria de los predios requeridos para la construcción del proyecto Vías del Nús.

De conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, solicitamos su comparecencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la presente comunicación a efectos de surtir la diligencia de **NOTIFICACIÓN PERSONAL** de la Oferta Formal de Compra No. **2020-170-001713-1** del 15 de julio de 2020, por medio del cual se dispone la adquisición de una franja de terreno que hace parte del predio denominado SAN JOSE DEL NUS, identificado con



CITACIÓN NOTIFICACION
OFERTA DE COMPRA
VINUS-UF5-03



el folio de matrícula inmobiliaria No. 019-6185 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio Ant, y cedula Catastral No. **425-2-01-03-44** y Ficha Predial No. **VINUS-UF5-03**, requerido para la ejecución del Proyecto Vías del Nús.

Para la notificación del acto administrativo deberán presentarse a las oficinas del Concesionario VINUS S.A.S., ubicadas en la Calle 18 No. 35 - 69, Oficina 451, Mall Palms Avenue, Medellín — Antioquia, de lunes a viernes en horario de 7:30 a.m. a 12:00 m y de 1:00 p.m. a 6:00 p.m., Teléfono 401-2277.

Para expresar su voluntad de venta voluntaria y directa cuenta con el plazo contemplado en el Artículo 40 de la Ley 1742 de 2014, es decir, **quince (15) días hábiles** contados a partir de la fecha de notificación de la presente Oferta Formal de Compra, plazo dentro del cual deberá remitir la comunicación de Aceptación o No Aceptación, a las Oficinas del Concesionario VINUS S.A.S., ubicadas en la Calle 18 No. 35 - 69, Oficina 451, Mall Palms Avenue, Medellín — Antioquia, Teléfono 401-2277.

Si vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la citación, no se ha surtido la notificación personal, ésta se hará por medio de aviso, de conformidad a lo establecido en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Atentamente,



JULIANA RESTREPO MORA.
Directora de la Oficina de Predios

ELABORÓ	REVISÓ	REVISÓ y APROBÓ
Gina Vanesa Cardona	Juliana Restrepo Mora	Luis Octavio Giraldo
Abogada Gestión Predial	Director Gestión Predial	Director Jurídico

NOTIFICACIÓN POR AVISO OFERTA DE COMPRA
(Art. 69 Ley 1437 de 2011)

VINUS-UF5-03

Medellín,

37 472
100

Señores

CARLOS ALBERTO CORDOBA ECHAVARRIA. CC. No. 2.709.369

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.

Predio denominado: San José del Nus, Vereda Alto de Dolores, Maceo, Ant

Dirección: San José del Nus Vereda Alto de Dolores, Municipio Maceo - Antioquia

ASUNTO: Notificación por Aviso.

Oferta Formal de Compra No. 2020-170-001713-1 del 15 de julio de 2020.

REFERENCIA	
Proyecto:	Vías del Nús
Tramo	SAN JOSE DEL NUS - ALTO DE DOLORES
Unidad Funcional - Predio	VINUS-UF5-03
Matrícula inmobiliaria	019-6185
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	Puerto Berrio, Antioquia
Cédula Catastral	425-2-01-03-44
Abscisas:	ÁREA REQUERIDA: Inicial K 35+836 - Final K 36+451
Área requerida total	4.803,00 m ²

Respetados señores,

Con el objeto de dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a **NOTIFICAR** por medio del presente **AVISO** la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** No. 2020-170-001713-1 del 15 de julio de 2020, por la cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** a través de la sociedad **CONCESIÓN VÍAS DEL NÚS S.A.S. - VINUS S.A.S.**, requiere comprar una zona de terreno que se segrega del inmueble identificado con folio de la matrícula inmobiliaria No. **019-6185** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Seccional Puerto Berrio, Antioquia y cedula catastral 425-2-01-03-44 , conforme a la afectación de la ficha predial No. **VINUS-UF5-03**, requerido para la ejecución del proyecto Vías del Nús.

Lo anterior en razón a que el oficio de citación para la notificación fue enviado por la sociedad **CONCESIÓN VÍAS DEL NÚS S.A.S. - VINUS S.A.S.**, donde los convocamos a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra No. 2020-170-001713-1 del 15 de julio de 2020, a través de la empresa de mensajería de correo certificado **SERVICIOS DE ENVIO DE COLOMBIA 472** con guía No. **RB759151702CO** del 21 de julio de 2020 y a la fecha no se logró su comparecencia.

Acompaño para su conocimiento copia de la oferta formal de compra No. 2020-170-001713-1 del 15 de julio de 2020, documento de transcripción de las normas pertinentes que sustentan la oferta de compra, ficha técnica predial y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir; copia del avalúo, Copia del certificado de uso del suelo; este proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 modificada por la Ley 1745 de 2015 y demás normas complementarias.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la actuación administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4, de la ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

RICARDO
LOPEZ
LOMBANA
Firmado digitalmente
por RICARDO LOPEZ
LOMBANA
Fecha: 2020.07.29
12:09:47 -05'00'

RICARDO LÓPEZ LOMBANA
Gerente y Representante Legal

ELABORÓ	REVISÓ	REVISÓ y APROBÓ
Gina Vanese Cardona	Juliana Restrepo Mora	Luis Octavio Giraldo
Abogada Gestión Predial	Director Gestión Predial	Director Jurídico

Anexos: Copia de la Oferta Formal de Compra No. 2020-170-001713-1 del 15 de julio de 2020, documento de transcripción de las normas pertinentes que sustentan la oferta de compra, ficha técnica predial y del plano topográfico, copia del avalúo, Copia del certificado de uso del suelo