

El presente aviso se fija para los fines correspondientes en la página WEB de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** y 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 **JESUS EMILIO TEJADA QUICENO**, identificado en vida con la C.C. No. 568.165 para surtir diligencia de notificación Oferta Formal de Compra No. **20211700015731** del 28 de junio de 2021 “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 **La Esperanza** Parcela 1, Corregimiento Botero, municipio Santo Domingo.

Con el presente aviso se publica Oferta Formal de Compra No. 20211700015731 **del 28 de junio de 2021**



**OFERTA DE COMPRA
VINUS-UF1-04**

Medellin,



Señores:
JESUS EMILIO TEJADA QUICENO C.C N° 568.165
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
 Predio denominado: La Esperanza Parcela 1, Corregimiento Botero, Santo Domingo.
 Dirección: Corregimiento Botero, vereda Vainilla, Santo Domingo – Antioquia.

Asunto: Oferta Formal de Compra VINUS-UF1-04

	REFERENCIA
Proyecto:	Vías del Nús
Tramo	Pradera – Porcesito
Unidad Funcional - Predio	VINUS-UF1-04
Matrícula Inmobiliaria	026-14800
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	Santo Domingo, Antioquia
Cédula Catastral	690-2-05-01-06
Abscisas:	Área Requerida: Inicial K 13 + 056 - Final K 13 + 195
Area requerida total	9.350 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 (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 Matricula Inmobiliaria No. **026-14800** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo - Antioquia, y con el código interno **VINUS-UF1-04**, donde se establece que el área requerida para la obra es de **NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (9.350 m2)**, área que está comprendida dentro de los siguientes linderos específicos:

ÁREA REQUERIDA
Un lote de terreno con mejoras y anexidades determinado por los siguientes linderos: " NORTE , del punto 1, en dirección al occidente a encontrar el punto 131, en una distancia de 133,20 metros, lindero con predio que le queda al vendedor Jesús Emilio Tejada Quiceno, (69020501006), ORIENTE , del punto 131 en dirección al sur a buscar el punto 140, en una distancia de 138,08 metros, lindero con propiedad de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, SUR , del punto 140 en dirección al occidente, a buscar el punto 382, en una distancia de 186,55 metros, lindero con predio que le queda al vendedor Jesús Emilio Tejada, (69020501006), OCCIDENTE , del punto 382 en dirección al norte a buscar el punto 1, en una distancia de 128,98 metros, lindero con la propiedad de Marleny Bustamante Velilla y otros, (69020501002)."
ÁREA: 9.350.00 M2, (0,9350 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 1882 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 **CÓRALONJAS - Lonja de Propiedad Raíz**, de fecha diez (10) de mayo de dos mil veintiuno (2021) y relacionado con el código asignado por el valuador No. **1149-19**, cuyo valor asciende a la suma de: **CUATROCIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$413.270.247)** que se discrimina así:

PREDIO VINUS-UF1-04 – Avalúo 1149-19			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área Requerida	9.350	\$ 27.436	\$ 256.526.600
Área Requerida M1			-
SUBTOTAL			\$ 256.526.600
Construcción Principal Área Requerida			\$ 0

Construcción Principal Área Requerida M1	69	\$ 987.000	\$ 68.103.000
SUBTOTAL			\$ 68.103.000
Construcciones Anexas Área Requerida		\$ -	\$ -
Construcciones Anexas Área Requerida M1		\$ -	\$ 7.119.000
SUBTOTAL			\$ 7.119.000
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida		\$ -	\$ 8.784.113
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida M1		\$ -	\$ 72.737.534
SUBTOTAL			\$ 81.521.647
TOTAL AVALÚO			\$ 413.270.247

Los valores arriba relacionados con el código de avalúo No. 1149-19, 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 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, en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 026-14800 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-UF1-04 y aprobado por la Interventoría del proyecto Consorcio Servinc - VQM.
- ii) Copia de la Ficha Predial.
- iii) Copia del Avalúo Comercial Corporativo No 1149-19, 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.

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

Impreso digitalmente por:
RICARDO LOPEZ LOMBANA
Fecha: 2017-06-23 11:18:54S
0000

RICARDO LÓPEZ LOMBANA
Gerente
CONCESIÓN VÍAS DEL NUS S.A.S.

ELABORÓ	REVISÓ	REVISÓ y APROBO
Isabel Cecilia Sánchez	Martibel Peña	Luis Octavio Girado
Asociada Gestión Predial	Secretaría General y Jurídica	Director Jurídico

Atentamente,



RICARDO LÓPEZ LOMBANA
Gerente y Representante Legal



Anexos: Copia de la Oferta Formal de Compra No. 20211700015731 del 28 de junio de 2021, 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.

Medellín,

Señor(es):

**JESUS EMILIO TEJADA QUICENO C.C N° 568.165
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.**

Predio denominado: La Esperanza Parcela 1, Corregimiento Botero, Vereda Vainillal, Santo Domingo, Antioquia.

Dirección: Corregimiento Botero, Vereda Vainillal, Municipio de Santo Domingo – Antioquia.

Asunto: Citación para la Notificación Personal de la Oferta Formal de Compra **VINUS-UF1-04.**

REFERENCIA	
Proyecto:	Vías del Nús
Tramo	Pradera – Porcesito
Unidad Funcional - Predio	VINUS-UF1-04
Matrícula inmobiliaria	026-14800
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	Santo Domingo, Antioquia
Cédula Catastral	690-2-05-01-06
Abscisas:	Área Requerida: Inicial K 13 + 056 - Final K 13 + 195
Área requerida total	9.350 m2

Apreciado(s) Señor(es):

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. **VINUS UF-1-04** de fecha 25 de junio de 2021, por medio del cual se dispone la adquisición de una franja de terreno que hace parte del predio denominado LA ESPERANZA PARCELA 1



CITACIÓN NOTIFICACION OFERTA DE COMPRA VINUS-UF1-04



identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **026-14800** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo Ant, y cedula Catastral No. **690-2-05-01-06** y Ficha Predial No. **VINUS-UF1-04**, 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,

RICARDO
LOPEZ
LOMBANA

Firmado digitalmente
por RICARDO LOPEZ
LOMBANA
Fecha: 2021.06.29
07:27:05 -05'00'

RICARDO LÓPEZ LOMBANA
Gerente y Representante Legal

ELABORÓ	REVISÓ	REVISÓ y APROBÓ
Isabel Ceballos Sánchez	Maribel Peña Gutiérrez	Luis Octavio Giraldo
Abogada Gestión Predial	Secretaría General y Jurídica	Director Jurídico

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

VINUS-UF1-04

Medellín,

Señores

JESUS EMILIO TEJADA QUICENO C.C N° 568.165
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio denominado: La Esperanza Parcela 1, Corregimiento Botero, Santo Domingo.

Dirección: Corregimiento Botero, vereda Vainillal, Santo Domingo – Antioquia.

ASUNTO: Notificación por Aviso. Oferta Formal de Compra No. 20211700015731 del 28 de junio de 2021.

REFERENCIA	
Proyecto:	Vías del Nús
Tramo	Pradera - Porcesito
Unidad Funcional - Predio	VINUS-UF1-04
Matrícula inmobiliaria	026-14800
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	Santo Domingo, Antioquia
Cédula Catastral	690-2-05-01-06
Abscisas:	ÁREA REQUERIDA: Inicial K 13+056 - Final K 13+195
Área requerida total	9.350 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. 20211700015731** del 28 de junio de 2021, 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. **026-14800** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Seccional SANTO Domingo Antioquia y cedula catastral **690-2-05-01-06**, conforme a la afectación de la ficha predial No. **VINUS-UF1-04**, 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, a través de la empresa de mensajería de correo certificado **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 472**, con guía No. **RB78868074CO** del 09 de julio de 2021 y a la fecha no se logró su comparecencia.

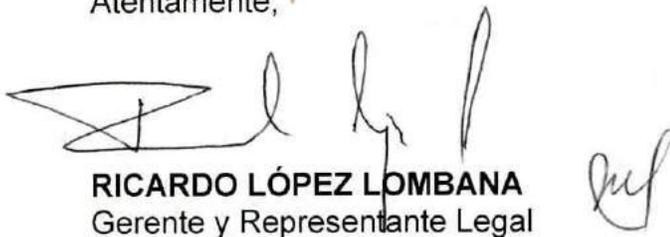
Acompaño para su conocimiento copia de la oferta formal de compra No. **20211700015731** del 28 de junio de 2021, documento de transcripción de las normas pertinentes que sustentan la oferta de compra, ficha técnica predial y del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir; copia del avalúo, 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 LÓPEZ LOMBANA
Gerente y Representante Legal

Anexos: Copia de la Oferta Formal de Compra No. 20211700015731 del 28 de junio de 2021, 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.



VINUS S.A.S
CONCESIÓN VÍAS DEL NÚS



Agencia Nacional de
Infraestructura

**OFERTA DE COMPRA
VINUS-UF1-04**

Medellín,



Señores:

**JESUS EMILIO TEJADA QUICENO C.C Nº 568.165
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Predio denominado: La Esperanza Parcela 1, Corregimiento Botero, Santo Domingo.

Dirección: Corregimiento Botero, vereda Vainillal, Santo Domingo – Antioquia.

Asunto: Oferta Formal de Compra VINUS-UF1-04

REFERENCIA	
Proyecto:	Vías del Nús
Tramo	Pradera – Porcesito
Unidad Funcional - Predio	VINUS-UF1-04
Matrícula inmobiliaria	026-14800
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	Santo Domingo, Antioquia
Cédula Catastral	690-2-05-01-06
Abscisas:	Área Requerida: Inicial K 13 + 056 - Final K 13 + 195
Área requerida total	9.350 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 (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. **026-14800** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo - Antioquia, y con el código interno **VINUS-UF1-04**, donde se establece que el área requerida para la obra es de **NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (9.350 m2)**, área que está comprendida dentro de los siguientes linderos específicos:

ÁREA REQUERIDA

Un lote de terreno con mejoras y anexidades determinado por los siguientes linderos: "**NORTE**, del punto 1, en dirección al occidente a encontrar el punto 131, en una distancia de 133,20 metros, lindero con predio que le queda al vendedor Jesús Emilio Tejada Quiceno, (69020501006), **ORIENTE**, del punto 131 en dirección al sur a buscar el punto 140, en una distancia de 138,08 metros, lindero con propiedad de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, **SUR**, del punto 140 en dirección al occidente, a buscar el punto 382, en una distancia de 186,55 metros, lindero con predio que le queda al vendedor Jesús Emilio Tejada, (69020501006), **OCIDENTE**, del punto 382 en dirección al norte a buscar el punto 1, en una distancia de 128,98 metros, lindero con la propiedad de Marleny Bustamante Velilla y otros , (69020501002)."

ÁREA: 9.350,00 M2, (0,9350 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 diez (10) de mayo de dos mil veintiuno (2021) y relacionado con el código asignado por el valuador No. **1149-19**, cuyo valor asciende a la suma de: **CUATROCIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$413.270.247)** que se discrimina así: -----

PREDIO VINUS-UF1-04 – Avalúo 1149-19			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área Requerida	9.350	\$ 27.436	\$ 256.526.600
Área Requerida M1			-
SUBTOTAL			\$ 256.526.600
Construcción Principal Área Requerida			\$ 0



Construcción Principal Área Requerida M1	69	\$ 987.000	\$ 68.103.000
SUBTOTAL			\$ 68.103.000
Construcciones Anexas Área Requerida		\$ -	\$ -
Construcciones Anexas Área Requerida M1		\$ -	\$ 7.119.000
SUBTOTAL			\$ 7.119.000
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida		\$ -	\$ 8.784.113
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida M1		\$ -	\$ 72.737.534
SUBTOTAL			\$ 81.521.647
TOTAL AVALÚO			\$ 413.270.247

Los valores arriba relacionados con el código de avalúo No. **1149-19**, 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 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, en el folio de Matricula Inmobiliaria No. **026-14800** 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-UF1-04** y aprobado por la Interventoría del proyecto Consorcio Servinc - VQM.
- ii) Copia de la Ficha Predial.
- iii) Copia del Avalúo Comercial Corporativo No **1149-19**, 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.



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

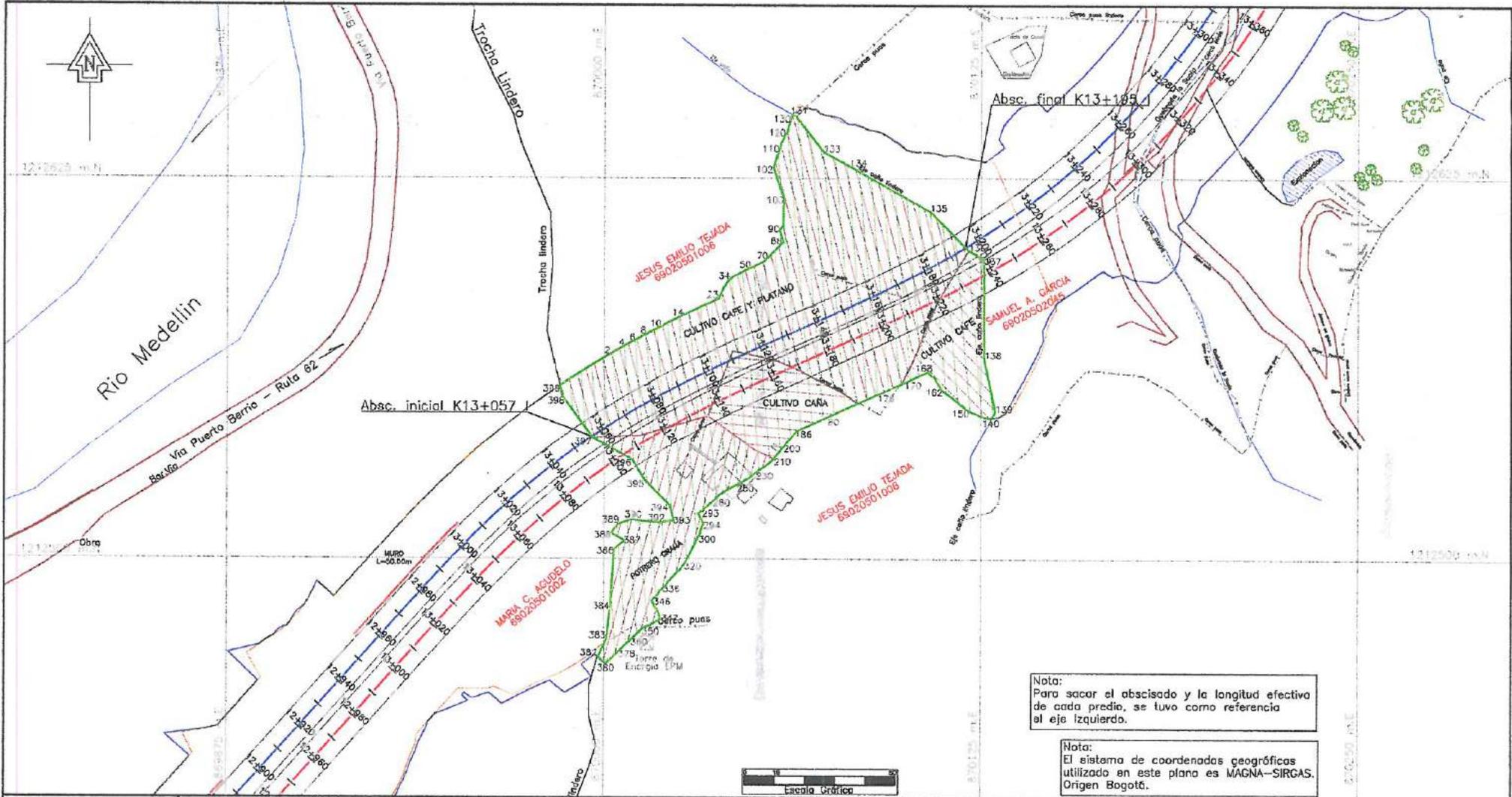
Firmado digitalmente por
RICARDO LOPEZ LOMBANA
Fecha: 2021.06.22 13:53:45
-05'00'

RICARDO LÓPEZ LOMBANA

Gerente

CONCESIÓN VÍAS DEL NUS S.A.S.

ELABORÓ	REVISÓ	REVISÓ y APROBÓ
Isabel Ceballos Sánchez	Maribel Peña	Luis Octavio Giraldo
Abogada Gestión Predial	Secretaria General y Jurídica	Director Jurídico



Nota:
Para sacar el absciso y la longitud efectiva de cada predio, se tuvo como referencia el eje izquierdo.

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

VIAS DEL NUS-VINUS S.A.S		Tramo: Prodera-Porcesito		Predio N°: VINUS-UF1-04		Area Requerida: 9.350 m ²	
 		Unidad Funcional N°:1		Propietario: JESUS EMILIO TEJADA QUICENO		Area Remanente: 0	
Fecha: Octubre/2018		Municipio: Santo Domingo		Cédula Catastral N°: 6902005000000100006		Area Sobrante: 80.943 m ²	
Escala: 1:1250		Vereda: Vainilla		Dibujó: <i>Alexandra Uribe</i>		Area Total: 90.293 m ²	
Plano 1 de 4		Abscisa Inicial: I-K13+056		Revisó y aprobó: <i>Sebastián Pérez Marín</i>		Area Construida: 0	
		Abscisa Final: I-K13+195		Delineante de Arquitectura e Ingeniería VINUS S.A.S		Area Construida Anexa: 0	
				Ing. Aux. Serv. VQM - Interventoria T.P.: 05202-323763			

CONVENCIONES	
	Via Ferrea
	Eje Via Proyectada-Dar.
	Eje Via Proyectada-Izq.
	Borde Via Proyectada
	Borde Via Existente
	Río-Quebrada-Caño
	Cerca Vivo
	Límite de Predio
	Lay 1228 6 Chofón+5m
	Cerca Paus
	Cultivo-Potrero
	Área Requerida
	Área Const. Req.
	Área Const. Anexa
	Área Remanente no Desarrollable
	Poste Energía
	Obra Hidráulica
	Árbol

CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA REQUERIDA			
Punto	Brta (m)	Norte (m)	Dist. (m)
1	86995.24	1212571.53	
1 a 2			15.32
2	870001.62	1212367.29	
2 a 3			2.01
3	870001.36	1212368.39	
3 a 4			2.04
4	870005.34	1212369.40	
4 a 5			2.04
5	870006.02	1212370.39	
5 a 6			2.03
6	870006.71	1212371.38	
6 a 7			2.03
7	870010.49	1212372.32	
7 a 8			2.02
8	870012.28	1212373.27	
8 a 9			2.02
9	870014.07	1212374.21	
9 a 10			2.01
10	870015.86	1212375.13	
10 a 11			2.01
11	870017.65	1212376.05	
11 a 12			2.00
12	870019.44	1212376.95	
12 a 13			2.00
13	870021.23	1212377.84	
13 a 14			2.00
14	870023.02	1212378.71	
14 a 15			1.99
15	870024.81	1212379.59	
15 a 16			1.99
16	870026.60	1212380.44	
16 a 17			1.98
17	870028.39	1212381.29	
17 a 18			1.98
18	870030.18	1212382.13	
18 a 19			1.97
19	870031.97	1212382.97	
19 a 20			1.97
20	870033.75	1212383.79	
20 a 21			1.96
21	870035.54	1212384.61	
21 a 22			1.96
22	870037.32	1212385.42	
22 a 23			0.98
23	870039.10	1212386.22	
23 a 24			0.96
24	870040.88	1212387.02	
24 a 25			0.96
25	870042.66	1212387.81	
25 a 26			0.96
26	870044.44	1212388.60	
26 a 27			0.96
27	870046.22	1212389.39	
27 a 28			0.99
28	870048.00	1212390.18	
28 a 29			0.98
29	870049.78	1212390.97	
29 a 30			0.94
30	870051.56	1212391.76	
30 a 31			0.93
31	870053.34	1212392.55	
31 a 32			0.92
32	870055.12	1212393.34	
32 a 33			0.92
33	870056.90	1212394.13	
33 a 34			1.64

34	870058.68	1212394.92	
34 a 35			1.46
35	870060.46	1212395.71	
35 a 36			0.93
36	870062.24	1212396.50	
36 a 37			0.93
37	870064.02	1212397.29	
37 a 38			0.93
38	870065.80	1212398.08	
38 a 39			0.91
39	870067.58	1212398.87	
39 a 40			0.91
40	870069.36	1212399.66	
40 a 41			0.91
41	870071.14	1212399.45	
41 a 42			0.92
42	870072.92	1212400.24	
42 a 43			0.90
43	870074.70	1212401.03	
43 a 44			0.99
44	870076.48	1212401.82	
44 a 45			0.91
45	870078.26	1212402.61	
45 a 46			0.91
46	870080.04	1212403.40	
46 a 47			0.91
47	870081.82	1212404.19	
47 a 48			0.69
48	870083.60	1212404.98	
48 a 49			0.61
49	870085.38	1212405.77	
49 a 50			0.42
50	870087.16	1212406.56	
50 a 51			0.52
51	870088.94	1212407.35	
51 a 52			0.54
52	870090.72	1212408.14	
52 a 53			0.52
53	870092.50	1212408.93	
53 a 54			0.30
54	870094.28	1212409.72	
54 a 55			0.50
55	870096.06	1212409.51	
55 a 56			0.20
56	870097.84	1212409.30	
56 a 57			0.50
57	870099.62	1212409.09	
57 a 58			0.82
58	870101.40	1212408.88	
58 a 59			0.60
59	870103.18	1212408.67	
59 a 60			0.48
60	870104.96	1212408.46	
60 a 61			0.50
61	870106.74	1212408.25	
61 a 62			0.29
62	870108.52	1212408.04	
62 a 63			0.26
63	870110.30	1212407.83	
63 a 64			0.66
64	870112.08	1212407.62	
64 a 65			0.62
65	870113.86	1212407.41	
65 a 66			0.34
66	870115.64	1212407.20	
66 a 67			0.48
67	870117.42	1212407.00	
67 a 68			0.05
68	870119.20	1212406.79	
68 a 69			1.90

69	870120.98	1212406.58	
69 a 70			0.45
70	870122.76	1212406.37	
70 a 71			0.42
71	870124.54	1212406.16	
71 a 72			0.46
72	870126.32	1212405.95	
72 a 73			0.53
73	870128.10	1212405.74	
73 a 74			0.53
74	870129.88	1212405.53	
74 a 75			0.54
75	870131.66	1212405.32	
75 a 76			0.53
76	870133.44	1212405.11	
76 a 77			0.53
77	870135.22	1212404.90	
77 a 78			0.05
78	870137.00	1212404.69	
78 a 79			0.00
79	870138.78	1212404.48	
79 a 80			0.48
80	870140.56	1212404.27	
80 a 81			0.50
81	870142.34	1212404.06	
81 a 82			0.53
82	870144.12	1212403.85	
82 a 83			0.36
83	870145.90	1212403.64	
83 a 84			0.53
84	870147.68	1212403.43	
84 a 85			0.53
85	870149.46	1212403.22	
85 a 86			0.53
86	870151.24	1212403.01	
86 a 87			0.57
87	870153.02	1212402.80	
87 a 88			0.03
88	870154.80	1212402.59	
88 a 89			0.68
89	870156.58	1212402.38	
89 a 90			4.18
90	870158.36	1212402.17	
90 a 91			1.73
91	870160.14	1212401.96	
91 a 92			0.94
92	870161.92	1212401.75	
92 a 93			1.13
93	870163.70	1212401.54	
93 a 94			1.22
94	870165.48	1212401.33	
94 a 95			1.43
95	870167.26	1212401.12	
95 a 96			1.25
96	870169.04	1212400.91	
96 a 97			0.25
97	870170.82	1212400.70	
97 a 98			0.51
98	870172.60	1212400.49	
98 a 99			1.09
99	870174.38	1212400.28	
99 a 100			0.39
100	870176.16	1212400.07	
100 a 101			5.42
101	870177.94	1212399.86	
101 a 102			6.15
102	870179.72	1212399.65	
102 a 103			1.90

103	870181.50	1212399.44	
103 a 104			0.36
104	870183.28	1212399.23	
104 a 105			0.77
105	870185.06	1212399.02	
105 a 106			0.70
106	870186.84	1212398.81	
106 a 107			0.67
107	870188.62	1212398.60	
107 a 108			0.73
108	870190.40	1212398.39	
108 a 109			0.54
109	870192.18	1212398.18	
109 a 110			0.20
110	870193.96	1212397.97	
110 a 111			0.34
111	870195.74	1212397.76	
111 a 112			0.67
112	870197.52	1212397.55	
112 a 113			0.71
113	870199.30	1212397.34	
113 a 114			0.67
114	870201.08	1212397.13	
114 a 115			1.63
115	870202.86	1212396.92	
115 a 116			1.05
116	870204.64	1212396.71	
116 a 117			0.15
117	870206.42	1212396.50	
117 a 118			0.50
118	870208.20	1212396.29	
118 a 119			0.55
119	870209.98	1212396.08	
119 a 120			0.55
120	870211.76	1212395.87	
120 a 121			0.53
121	870213.54	1212395.66	
121 a 122			0.11
122	870215.32	1212395.45	
122 a 123			0.22
123	870217.10	1212395.24	
123 a 124			0.31
124	870218.88	1212395.03	
124 a 125			0.01
125	870220.66	1212394.82	
125 a 126			0.25
126	870222.44	1212394.61	
126 a 127			0.01
127	870224.22	1212394.40	
127 a 128			0.92
128	870226.00	1212394.19	
128 a 129			1.24
129	870227.78	1212393.98	
129 a 130			0.82
130	870229.56	1212393.77	
130 a 131			2.15
131	870231.34	1212393.56	
131 a 132			1.04
132	870233.12	1212393.35	
132 a 133			14.20
133	870234.90	1212393.14	
133 a 134			9.56
134	870236.68	1212392.93	
134 a 135			30.46
135	870238.46	1212392.72	
135 a 136			18.18
136	870240.24	1212392.51	
136 a 137			5.64
137	870242.02	1212392.30	
137 a 138			22.98

138	870243.80	1212392.09	
138 a 139			18.07
139	870245.58	1212391.88	
139 a 140			2.45
140	870247.36	1212391.67	
140 a 141			1.86
141	870249.14	1212391.46	
141 a 142			1.39
142	870250.92	1212391.25	
142 a 143			0.37
143	870252.70	1212391.04	
143 a 144			0.61
144	870254.48	1212390.83	
144 a 145			0.39
145	870256.26	1212390.62	
145 a 146			0.46
146	870258.04	1212390.41	
146 a 147			0.01
147	870259.82	1212390.20	
147 a 148			0.61
148	870261.60	1212390.00	
148 a 149			0.55
149	870263.38	1212389.79	
149 a 150			1.48
150	870265.16	1212389.58	
150 a 151			1.72
151	870266.94	1212389.37	
151 a 152			0.33
152	870268.72	1212389.16	
152 a 153			1.22
153	870270.50	1212388.95	
153 a 154			1.53</

172	870097.37	1212537.21	
172 a 173			1.92
173	870095.62	1212536.52	
173 a 174			1.91
174	870093.88	1212535.74	
174 a 175			1.91
175	870092.14	1212534.85	
175 a 176			1.90
176	870090.40	1212534.17	
176 a 177			14.17
177	870087.70	1212533.36	
177 a 178			1.90
178	870085.97	1212532.58	
178 a 179			1.89
179	870084.23	1212531.79	
179 a 180			1.89
180	870082.49	1212531.01	
180 a 181			1.88
181	870080.75	1212530.22	
181 a 182			1.89
182	870079.01	1212529.43	
182 a 183			1.88
183	870077.27	1212528.64	
183 a 184			1.87
184	870075.52	1212527.85	
184 a 185			1.87
185	870073.78	1212527.06	
185 a 186			0.19
186	870072.04	1212526.27	
186 a 187			0.24
187	870070.29	1212525.48	
187 a 188			0.54
188	870068.55	1212524.69	
188 a 189			0.04
189	870066.81	1212523.90	
189 a 190			0.00
190	870065.06	1212523.11	
190 a 191			0.13
191	870063.32	1212522.32	
191 a 192			0.36
192	870061.58	1212521.53	
192 a 193			0.53
193	870059.84	1212520.74	
193 a 194			0.51
194	870058.09	1212520.00	
194 a 195			0.53
195	870056.35	1212519.21	
195 a 196			0.83
196	870054.60	1212518.42	
196 a 197			0.17
197	870052.86	1212517.63	
197 a 198			0.69
198	870051.11	1212516.84	
198 a 199			0.27
199	870049.37	1212516.05	
199 a 200			0.54
200	870047.62	1212515.26	
200 a 201			0.53
201	870045.88	1212514.47	
201 a 202			0.53
202	870044.13	1212513.68	
202 a 203			0.67
203	870042.39	1212512.89	
203 a 204			0.67
204	870040.64	1212512.10	
204 a 205			0.19
205	870038.90	1212511.31	
205 a 206			0.06
206	870037.15	1212510.52	

206 a 207			0.60
207	870035.41	1212509.73	
207 a 208			0.70
208	870033.66	1212508.94	
208 a 209			0.63
209	870031.92	1212508.15	
209 a 210			0.81
210	870030.17	1212507.36	
210 a 211			0.67
211	870028.43	1212506.57	
211 a 212			1.63
212	870026.68	1212505.78	
212 a 213			0.27
213	870024.93	1212504.99	
213 a 214			0.00
214	870023.19	1212504.20	
214 a 215			0.04
215	870021.44	1212503.41	
215 a 216			0.40
216	870019.70	1212502.62	
216 a 217			0.67
217	870017.95	1212501.83	
217 a 218			0.67
218	870016.21	1212501.04	
218 a 219			0.47
219	870014.46	1212500.25	
219 a 220			0.67
220	870012.71	1212499.46	
220 a 221			0.13
221	870010.97	1212498.67	
221 a 222			0.08
222	870009.22	1212497.88	
222 a 223			0.15
223	870007.48	1212497.09	
223 a 224			0.23
224	870005.73	1212496.30	
224 a 225			0.37
225	870004.00	1212495.51	
225 a 226			0.48
226	870002.25	1212494.72	
226 a 227			0.38
227	870000.51	1212493.93	
227 a 228			0.30
228	870000.00	1212493.14	
228 a 229			0.14
229	870000.00	1212492.35	
229 a 230			0.03
230	870000.00	1212491.56	
230 a 231			0.48
231	870000.00	1212490.77	
231 a 232			0.40
232	870000.00	1212489.98	
232 a 233			0.73
233	870000.00	1212489.19	
233 a 234			0.87
234	870000.00	1212488.40	
234 a 235			0.72
235	870000.00	1212487.61	
235 a 236			0.30
236	870000.00	1212486.82	
236 a 237			0.17
237	870000.00	1212486.03	
237 a 238			0.68
238	870000.00	1212485.24	
238 a 239			0.01
239	870000.00	1212484.45	
239 a 240			0.43
240	870000.00	1212483.66	
240 a 241			0.47

241	870045.93	1212525.41	
241 a 242			0.46
242	870044.18	1212524.62	
242 a 243			0.46
243	870042.43	1212523.83	
243 a 244			0.46
244	870040.68	1212523.04	
244 a 245			0.31
245	870038.93	1212522.25	
245 a 246			0.13
246	870037.18	1212521.46	
246 a 247			0.13
247	870035.43	1212520.67	
247 a 248			0.80
248	870033.68	1212519.88	
248 a 249			0.33
249	870031.93	1212519.09	
249 a 250			0.46
250	870030.18	1212518.30	
250 a 251			0.46
251	870028.43	1212517.51	
251 a 252			0.66
252	870026.68	1212516.72	
252 a 253			0.48
253	870024.93	1212515.93	
253 a 254			0.05
254	870023.18	1212515.14	
254 a 255			0.37
255	870021.43	1212514.35	
255 a 256			0.04
256	870019.68	1212513.56	
256 a 257			0.46
257	870017.93	1212512.77	
257 a 258			0.42
258	870016.18	1212511.98	
258 a 259			0.29
259	870014.43	1212511.19	
259 a 260			0.43
260	870012.68	1212510.40	
260 a 261			0.26
261	870010.93	1212510.00	
261 a 262			0.20
262	870009.18	1212509.21	
262 a 263			0.24
263	870007.43	1212508.42	
263 a 264			0.32
264	870005.68	1212507.63	
264 a 265			0.46
265	870003.93	1212506.84	
265 a 266			0.46
266	870002.18	1212506.05	
266 a 267			0.46
267	870000.43	1212505.26	
267 a 268			0.46
268	870000.00	1212504.47	
268 a 269			0.18
269	870000.00	1212503.68	
269 a 270			0.93
270	870000.00	1212502.89	
270 a 271			1.32
271	870000.00	1212502.10	
271 a 272			0.20
272	870000.00	1212501.31	
272 a 273			0.35
273	870000.00	1212500.52	
273 a 274			0.80
274	870000.00	1212499.73	
274 a 275			0.13
275	870000.00	1212498.94	

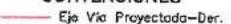
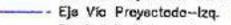
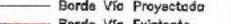
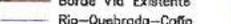
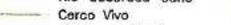
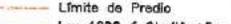
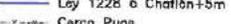
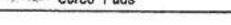
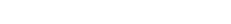
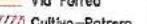
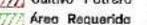
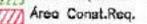
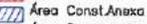
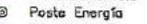
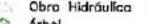
275 a 276			0.46
276	870000.00	1212498.15	
276 a 277			0.54
277	870000.00	1212497.36	
277 a 278			0.52
278	870000.00	1212496.57	
278 a 279			0.32
279	870000.00	1212495.78	
279 a 280			0.61
280	870000.00	1212494.99	
280 a 281			0.46
281	870000.00	1212494.20	
281 a 282			0.20
282	870000.00	1212493.41	
282 a 283			0.25
283	870000.00	1212492.62	
283 a 284			0.45
284	870000.00	1212491.83	
284 a 285			0.45
285	870000.00	1212491.04	
285 a 286			0.45
286	870000.00	1212490.25	
286 a 287			0.14
287	870000.00	1212489.46	
287 a 288			0.31
288	870000.00	1212488.67	
288 a 289			0.45
289	870000.00	1212487.88	
289 a 290			0.67
290	870000.00	1212487.09	
290 a 291			0.44
291	870000.00	1212486.30	
291 a 292			0.41
292	870000.00	1212485.51	
292 a 293			0.19
293	870000.00	1212484.72	
293 a 294			3.57
294	870000.00	1212483.93	
294 a 295			2.81
295	870000.00	1212483.14	
295 a 296			0.58
296	870000.00	1212482.35	
296 a 297			0.93
297	870000.00	1212481.56	
297 a 298			0.53
298	870000.00	1212480.77	
298 a 299			0.50
299	870000.00	1212480.00	
299 a 300			0.49
300	870000.00	1212479.21	
300 a 301			0.50
301	870000.00	1212478.42	
301 a 302			0.15
302	870000.00	1212477.63	
302 a 303			0.34
303	870000.00	1212476.84	
303 a 304			0.49
304	870000.00	1212476.05	
304 a 305			0.49
305	870000.00	1212475.26	
305 a 306			0.49
306	870000.00	1212474.47	
306 a 307			0.49
307	870000.00	1212473.68	
307 a 308			0.49
308	870000.00	1212472.89	
308 a 309			0.49
309	870000.00	1212472.10	
309 a 310			0.54

310	870000.00	1212471.31	
310 a 311			0.63
311	870000.00	1212470.52	
311 a 312			0.59
312	870000.00	1212469.73	
312 a 313			0.47
313	870000.00	1212468.94	
313 a 314			0.47
314	870000.00	1212468.15	
314 a 315			0.47
315	870000.00	1212467.36	
315 a 316			0.65
316	870000.00	1212466.57	
316 a 317			0.81
317	870000.00	1212465.78	
317 a 318			0.62
318	870000.00	1212464.99	
318 a 319			0.44
319	870000.00	1212464.20	
319 a 320			0.24
320	870000.00	1212463.41	
320 a 321			1.15
321	870000.00	1212462.62	
321 a 322			1.63
322	870000.00	1212461	

344 a 345			0,24
345	870016,03	1212466,32	
345 a 346			0,13
346	870015,84	1212466,28	
346 a 347			6,69
347	870019,04	1212468,28	
347 a 348			7,57
348	870012,77	1212477,00	
348 a 349			2,60
349	870010,31	1212473,59	
349 a 350			0,40
350	870010,62	1212474,90	
350 a 351			0,40
351	870010,34	1212474,62	
351 a 352			0,40
352	870010,05	1212474,34	
352 a 353			0,21
353	870009,90	1212474,19	
353 a 354			0,05
354	870009,66	1212474,15	
354 a 355			0,17
355	870009,74	1212474,03	
355 a 356			0,01
356	870009,45	1212473,75	
356 a 357			0,40
357	870009,16	1212473,46	
357 a 358			0,53
358	870008,76	1212473,09	
358 a 359			0,53
359	870008,27	1212472,72	
359 a 360			0,36
360	870008,10	1212472,46	
360 a 361			0,07
361	870008,05	1212472,43	
361 a 362			0,20
362	870007,84	1212472,25	
362 a 363			0,41
363	870007,54	1212471,96	
363 a 364			0,41
364	870007,24	1212471,66	
364 a 365			0,41
365	870006,94	1212471,40	
365 a 366			0,41
366	870006,64	1212471,11	
366 a 367			0,17
367	870006,32	1212470,89	
367 a 368			0,22
368	870006,26	1212470,84	
368 a 369			0,60
369	870006,35	1212470,84	
369 a 370			0,03
370	870006,35	1212470,83	
370 a 371			0,42
371	870006,08	1212470,53	
371 a 372			0,41
372	870005,75	1212470,26	
372 a 373			0,41
373	870005,45	1212469,97	
373 a 374			0,42
374	870005,15	1212469,68	

374 a 375			0,42
375	870004,85	1212469,39	
375 a 376			0,33
376	870004,76	1212469,30	
376 a 377			0,28
377	870004,55	1212469,10	
377 a 378			0,04
378	870004,53	1212469,08	
378 a 379			0,38
379	870004,38	1212468,81	
379 a 380			3,04
380	870000,66	1212461,25	
380 a 381			3,48
381	869998,03	1212460,75	
381 a 382			0,00
382	869996,03	1212460,75	
382 a 383			6,69
383	870000,07	1212471,00	
383 a 384			9,75
384	870002,09	1212469,49	
384 a 385			16,10
385	870003,32	1212469,55	
385 a 386			3,70
386	870003,37	1212503,25	
386 a 387			4,39
387	870006,70	1212506,62	
387 a 388			5,04
388	870002,17	1212508,48	
388 a 389			3,50
389	870004,33	1212511,34	
389 a 390			4,01
390	870009,09	1212512,88	
390 a 391			7,18
391	870016,44	1212512,64	
391 a 392			1,16
392	870017,06	1212513,83	
392 a 393			5,29
393	870023,10	1212512,64	
393 a 394			4,03
394	870021,67	1212517,39	
394 a 395			11,90
395	870017,46	1212525,81	
395 a 396			7,92
396	870009,11	1212532,86	
396 a 397			15,02
397	869998,14	1212539,79	
397 a 398			17,02
398	869998,13	1212539,55	
398 a 399			3,70
399	869995,24	1212537,15	
399 a 1			0,00
Area:		9.350	

NOTAS	
Patrono grama	1.795 m2

 	VIAS DEL NUS-VINUS S.A.S	Tramo: Pradera-Porcesito	Predio N°: VINUS-UF1-04	Area Requerida: 9.350 m2	CONVENCIONES  Eje Via Projectada-Der.  Eje Via Projectada-Izq.  Borde Via Projectada  Borde Via Existente  Rio-Quebrada-Cafio  Carro Vivo  Limite de Predio  Ley 1228 6 Chaffon+5m  Cerca Puaa  Via Ferrea  Cultivo-Patrono  Area Requerida  Area Const.Req.  Area Const.Anexa  Area Remanente no Desarrollada  Poste Energia  Obra Hidraulica  Arbol
	 	Unidad Funcional N°:1 Municipio: Santo Domingo Fecha: Octubre/2018 Vereda: Vainillal Escala: 1:1250 Plano 4 de 4	Propietario: JESUS EMILIO TEJADA QUICENO Cédula Catastral N°: 6902005000000100006 Dibujo: <i>Alexandra Uribe</i> Revisó y aprobó: <i>Sobastian Perez Marin</i> Delinante de Arquitectura e Ingenieria VINUS S.A.S Ing. Aux. Servinc VQM - Interventoria T.P. 05202-323763	Area Remanente: 0 Area Sobrante: 80.943 m2 Area Total: 90.293 m2 Area Construida: 0 Area Construida Anexa: 0	



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN		CONCESIÓN VÍAS DEL NUS	
NÚMERO DE CONTRATO		01 DE 2016	
UNIDAD	UF1	SECTOR O TRAMO	
PREDIO		PRADERA - PORCESITO	
ABSCISA INICIAL	K 13 + 056	MARGEN IZQUIERDA	LONGITUD EFECTIVA 139
ABSCISA FINAL	K 13 + 195	MARGEN IZQUIERDA	L.E. REQUERIDA SI

INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO		IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
NOMBRE	JESÚS EMILIO TEJADA QUICENO	DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA
CÉDULA	568165	MUNICIPIO	SANTO DOMINGO
DIRECCIÓN / EMAIL	VEREDA VAINILLAL, FRENTE AL PARQUE AMBIENTAL LA PRADERA	VEREDA / BARRIO	VAINILLAL
		DIRECCIÓN	LA ESPERANZA PARCELA 1
		CLASIFICACIÓN SUELO	RURAL
		REQUERIDO PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA TOPOGRAFÍA	USO DE VÍA AGROPECUARIO FUERTEMENTE QUEBRADA
		MATRÍCULA	026-14800
		CÉDULA CATASTRAL	690-2-05-01-06

COLINDANTES			
NORTE 133,20 ML	SUR 186,55 ML	ORIENTE 138,08 ML	OCCIDENTE 128,98 ML
DEL PUNTO 1, EN DIRECCIÓN AL OCCIDENTE A ENCONTRAR EL PUNTO 131, LINDERO CON PREDIO QUE LE QUEDA AL VENDEDOR JESÚS EMILIO TEJADA QUICENO, (69020501006),	DEL PUNTO 140 EN DIRECCIÓN AL OCCIDENTE, A BUSCAR EL PUNTO 382, LINDERO CON PREDIO QUE LE QUEDA AL VENDEDOR JESÚS EMILIO TEJADA, (69020501006),	DEL PUNTO 131 EN DIRECCIÓN AL SUR A BUSCAR EL PUNTO 140, LINDERO CON PROPIEDAD DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI,	DEL PUNTO 382 EN DIRECCIÓN AL NORTE A BUSCAR EL PUNTO 1, LINDERO CON LA PROPIEDAD DE MARLEYN BUSTAMANTE VELILLA Y OTROS, (69020501002),

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
POTRERO GRAMA	1,795	0	M2
GUAYABOS FRUTAL DE 11 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	11	0	UN
NARANJOS FRUTAL DE 16 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	9	0	UN
MAMONCILLO FRUTAL DE 16 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	15	0	UN
CUCHARO	14	DAP de 9"	UN
GALLINAZOS	12	DAP de 13"	UN
YARUMOS	8	DAP de 10"	UN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	0	M2
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	0	M2

FECHA DE ELABORACIÓN
12 de marzo de 2019

ÁREA TOTAL TERRENO	90,293.000	m2	ÁREA SOBANTE	80,943.000	m2
ÁREA REQUERIDA	9,350.000	m2	ÁREA TOTAL REQUERIDA	9,350.000	m2
ÁREA REMANENTE	0.000	m2			

ELABORÓ	REVISÓ Y APROBÓ
Luis Fernando Acosta Henao TP 05202-42850 ANT Coordinador Técnico Vinus S.A.S.	Sebastián Pérez Marín Ing. Aux. Servinc VQM TP 05202-323763 Interventoría

OBSERVACIONES
ALCANCE 1 A LA FICHA INICIALMENTE APROBADA POR INTERVENTORÍA SEGÚN RADICADO DE APROBACIÓN 2017-110-000524-1



VINUS-UF1-04

ABSCISA INICIAL 13+056 - ABSCISA FINAL 13+195

LOTE DE TERRENO LA ESPERANZA PARCELA 1
VEREDA VAINILLAL

SECTOR TRAMO PRADERA – PORCESITO

CORREGIMIENTO BOTERO

MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO (ANTIOQUIA)

MAYO DE 2021

ivaloramos lo que usted más valora!

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. **AVALÚO NUMERO:** 1149-19

1.2. **SOLICITANTE:** El presente informe de avalúo, se realiza atendiendo la solicitud de la Concesión Vías Del Nus – VINUS S.A.S. a La Lonja de propiedad raíz CORALONJAS Gremio Inmobiliario Nacional

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

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

1.5. MARCO NORMATIVO:

- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
- Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones).
- Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).
- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
- Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).
- Resolución IGAC 898 de 2014 (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 IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, 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 IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija 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)

¡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

- y demás reglamentación concordante.

1.6.

1.7. **DEPARTAMENTO:** Antioquia

1.8. **MUNICIPIO:** Santo Domingo

1.9. **VEREDA O BARRIO:** Vainillal

1.10. **DIRECCIÓN DEL LOTE:** LOTE DE TERRENO LA ESPERANZA PARCELA 1, VEREDA VAINILLAL, CORREGIMIENTO DE BOTERO MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO (ANTIOQUIA)

1.11. **ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:**

ABSCISA INICIAL 13+056 - ABSCISA FINAL 13+195

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

1.13. **USO POR NORMA:** Agropecuario

1.14. **INFORMACIÓN CATASTRAL:**

Departamento:	Antioquia
Municipio:	Santo Domingo
Número Predial Nacional:	05-690-00-05-00-00-0001-0006-0-00-00-0000
Cédula Catastral:	690-2-005-000-0001-00006-0000-00000
Destino Económico:	Agropecuario
Dirección:	La esperanza parcela 1 Vereda Vainillal
Matricula Inmobiliaria:	026-14800
Área de Terreno:	9,0293 ha
Área Construida:	113,00 m ²
Zona Física:	302
Zona Geoeconómica:	302
Avalúo Catastral (Vigencia 2.020):	\$25.060.408

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

Certificado No. 73340 del 19 de octubre de 2016 | Página 1 de 3

Certificado Nro:73340.



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Dirección de Sistemas de Información y Catastro

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 19/10/2016".

FICHA PREDIAL N°:21502647												
MUNICIPIO: SANTO DOMINGO						CORREGIMIENTO: BOTERO						
BARRIO: 000						VEREDA: VAINILLAL						
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: LA ESPERANZA PARCELA 1												
CEDULA CATASTRAL												
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MUZ./VRD.	PREDIO	EDIFICIO	U.PREDIAL					
690	1	005	000	0001	0000	0000	00000					
NÚMERO PREDIAL NACIONAL												
DEPTO	MUNISO	ZONA	SECTOR	COMETA	BARRIO	MUZ./VRD	TERRENO	CED. PROSP	EDIFICIO	U. PGO	U.PREDIAL	
65	000	00	05	00	00	0001	0000	0	00	00	0000	
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: AGROPECUARIO: 100%												
CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO: NORMAL												
ADQUISICIÓN: TRADICIÓN				MODELO REGISTRAL: NUEVO				CÍRCULO - MATRÍCULA: 026 - 14800				
PERSONA NATURAL O JURIDICA												
Nº	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL					SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO			% DERECHO	
1	JESUS EMILIO TRUJANO QUICENO						568165	CÉDULA DE CIUDADANÍA ROMBRO			100%	
JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION												
Nº	ESCRITURA	FECHA DDMM/AAAA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO							
1	1106	20/12/2007	NOTARIA	ANTIOQUIA	BARROSA							
CONSTRUCCIONES												
TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL (CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO RESIDENCIAL HASTA 3 PISOES - PUNTOS 33 - ÁREA: 15,26m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 25 % CONSTRUIDO: 100												
1. ESTRUCTURA												
ARMAZON: LADRELO, BLOQUE, MADERA DIMENSIONADA METROS: RELOQUE, LADRELO, MADERA FINA CUBIERTA: ZINC, TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR												
2. ACABADOS PRINCIPALES												

¡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

FACHADAS: SENCILLA CUBRIMIENTO DE MUROS: PAÑETE, PAPEL, COMÚN, LADRILO PRENSADO PISOS: CRMENTO, MADERA BURDA CONSERVACIÓN: REGULAR. 3. BAÑO TAMAÑO: MEDIANO ENCRAPES: PAÑETE, BALDOSA COMÚN DE CEMENTO MOBILIARIO: SENCILLO CONSERVACIÓN: REGULAR. 4. COCINA TAMAÑO: MEDIANO ENCRAPES: PAÑETE, BALDOSA COMÚN DE CEMENTO MOBILIARIO: SENCILLO CONSERVACIÓN: REGULAR. 5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL. CERCHAS: . 6. CONSTRUCCIONES GENERAL. CLASIFICACIÓN: .					
TIPO: RESIDENCIAL. CONVENCIONAL. CONVENCIONAL. IDENTIFICADOR USO: RESIDENCIAL (HASTA 3 PISOS). PUNTOS: 11. ÁREA: 72,64(m²). TOTAL DE PISOS: 1. EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 30. % CONSTRUIDO: 100. 1. ESTRUCTURA ARMAZÓN: LADRILO, BLOQUE, MADERA INMUNEZADA MUROS: BLOQUE, LADRILO, MADERA FINA CUBIERTA: ZINC, TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: MALO. 2. ACABADOS PRINCIPALES FACHADAS: PORRE CUBRIMIENTO DE MUROS: PAÑETE, PAPEL, COMÚN, LADRILO PRENSADO PISOS: CEMENTO, MADERA BURDA CONSERVACIÓN: REGULAR. 3. BAÑO TAMAÑO: PEQUEÑO ENCRAPES: PAÑETE, BALDOSA COMÚN DE CEMENTO MOBILIARIO: PORRE CONSERVACIÓN: MALO. 4. COCINA TAMAÑO: PEQUEÑA ENCRAPES: PAÑETE, BALDOSA COMÚN DE CEMENTO MOBILIARIO: PORRE CONSERVACIÓN: MALO. 5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL. CERCHAS: . 6. CONSTRUCCIONES GENERAL. CLASIFICACIÓN: .					
AREAS ÁREA TOTAL LOTE: 9,0295 ha COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0% COLINDANTES SUR - 69020500000010001 SUR - 69020500000010005 SUR - 696-05-00-001-0005/05 ESTE - 69020500000010007 ESTE - 69020500000020002 ESTE - 69020500000020003 ESTE - 69020500000020004 ESTE - 696-05-00-002-0004/07 NORTE - 696-05-00-001-0007 NORTE - 69020500000010007 NORTE - 69020500000010002 SURTE - RIO PORCE ORSTE - 69020500000010005 ORSTE - 696-05-00-001-0005 RIO PORCE					
INFORMACIÓN GRÁFICA					
Fecha planilla	Vistas	Escala	Vigencia		
131-TV-B-3		1:10.000	2006		
131-TV-B-4		1:10000	2006		
INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA					
Fecha de vuelo	Foja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
AD 199	03	316	2005		1:18.200
AD 199	03	326	2005		1:18200
VALOR TERRENO: \$ 18.977.803 VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 6.082.544 AVALÚO: \$ 25.060.408					
ZONAS FÍSICAS					

¡Valoramos lo que usted más valora!

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

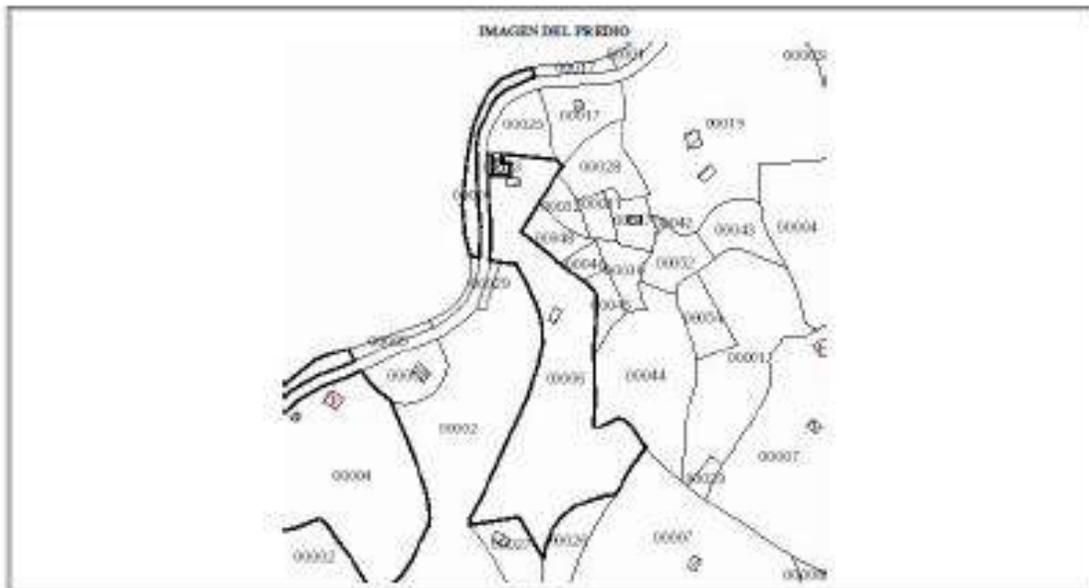
Teléfono: (4) 3220365. Página Web: www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

Certificado No. 73340 del 19 de octubre de 2016 | Pagina 3 de 3

Sector	Código Zona	Área
RURAL	303	9,8283 ha
ZONAS GEOECONÓMICAS		
Sector	Código Zona	Área
RURAL	303	9,8283 ha

Toda área calculada por la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los límites, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:30.000 o 1:5.000



Dirección de Sistemas de Información y Catastro
 Calle 42B-52-186 Pto. 11, oficina 1114 – Tel: (094) 383 93 51 – Fax: (094) 383 98 67
 Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)
 Medellín – Colombia – Suramérica

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

1.15. FECHA VISITA: 26 DE NOVIEMBRE DE 2020

NOTA: La valoración de este predio se hace soportado con el Registro Fotográfico existente en el expediente predial de VINUS capturado antes de otorgarse el permiso de intervención voluntario e iniciarse las obras de construcción de la vía de dicho predio, por parte de la CONCESIÓN VIAS DEL NUS - VINUS S.A.S; además los evaluadores encomendados del estudio valuatorio son los mismos que presentaron el informe inicial en el año 2016, los cuales por su visita realizada a campo tienen pleno conocimiento del estado en que se encontraba el predio con todas sus mejoras y anexidades antes de su intervención

1.16. FECHA DE INFORME: 10 DE MAYO DE 2021

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Catastral N°21502647 del de la Cedula Catastral Municipio 690- Sector Rural- Correg 005- Vereda 0001- Predio 00006.
- Matricula Inmobiliaria N° 026-14800.
- E.P N° 177 del 11 de marzo de 2005, Notaría Única de Barbosa.
- E.P aclaratoria N° 1136 del 22 de diciembre de 2007, por medio de la cual se aclaró el área que le queda al propietario después de unas ventas parciales, igual a 9,0293 hectáreas.
- E.P N° 41 del 10 de febrero de 1.970 de la Notaría Única de Barbosa, por medio de la cual el Señor Tejada Quiceno le adquirió al INCORA.
- E.P N° 936 del 8 de Septiembre de 1998, Notaria Única de Barbosa, sobre una limitación al dominio de servidumbre de conducción de energía eléctrica a favor de empresas Públicas de Medellín.
- E.P N° 529 del 21 de agosto de 2014, Notaria Única de Barbosa, limitación al dominio de servidumbre de conducción de energía eléctrica y telecomunicaciones a favor de la Sociedad Hidroeléctrica del Alto Porce S.A.S, E.S.P.
- Resolución N° 120105 del 4 de agosto de 2014, Gravamen de valorización para el proyecto Desarrollo Vial del Aburra Norte- Doble calzada Hatillo-Barbosa-Pradera por la Gobernación de Antioquia.
- 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-UF1-04
- Ficha predial VINUS-UF1-04 M 01
- Plano predial VINUS-UF1-04
- Plano predial VINUS-UF1-04 M 01

¡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

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- **PROPIETARIO:** JESUS EMILIO TEJADA QUICENO, identificado con cedula de ciudadanía N° 568.165.
- **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Jesús Emilio Tejada Quiceno, adquirió del INCORA por medio de la E.P N° 41 del 10 de febrero de 1.970 de la Notaría Única de Barbosa

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

- *Los herederos no han iniciado el proceso de sucesión.*
- *El gravamen de la anotación N°2, afectación a Unidad Agrícola Familiar (UAF), quedo superado en el año 1985, ya que la limitante para enajenar era de 15 años.*
- *Respecto las servidumbres de energía eléctrica a favor de EPM e Hidralpor, NO inciden en el trazado de la vía, pero de todas formas en el título de adquisición a favor de la ANI se deben excluir las mismas.*
- *En relación con la limitante de valorización del Departamento de Antioquia, este gravamen debe cancelarse antes de adquirir el bien todo por cuenta del propietario.*
- *No se observó ninguna afectación por servidumbre de gasoducto ni poliducto*

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

¡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. 8 de 44



Nomenclatura del Predio La esperanza Parcela 1	Nombre De Vereda Vainillal
Municipio Santo Domingo	Departamento Antioquia

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.

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.

¡Valoramos lo que usted más valora!



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 (%)	CLASIFICACION
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.

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

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- **ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:** Entre 1000 y 1100 metros Aprox.
- **TEMPERATURA PROMEDIO:** 27° centígrados
- **PRECIPITACIÓN:** PPAM PROMEDIO (mm/año): 2.596,57
- **CLIMA:** según la clasificación de Unidades Climáticas contenida en la Metodología Áreas Homogéneas de tierra del IGAC, es *Cálido húmedo*.

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.

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, unos 1200 Metros, encontramos la abscisa 13+056, sector donde se ubica el predio.

En cuanto a transporte en el sector, el mismo es suministrado por la empresa COOTRABAR, con una frecuencia de 15 minutos, quien cubre la ruta permanente entre la cabecera del municipio de Barbosa y el corregimiento de Porce en el municipio de Santo Domingo, ingresando también al corregimiento de Botero. Además de chiveros y mototaxis.

¡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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

De conformidad con el certificado de uso de suelo rural, expedido el 19 de marzo de 2019, por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del municipio de Santo Domingo, y de conformidad con el Acuerdo del 006 de 2017, Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio de Santo Domingo, el inmueble de la referencia presenta las siguientes características respecto al uso del suelo:

“Que de acuerdo con la zonificación determinada en el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente -Acuerdo # 006 de 2017- y luego de revisado el plano 1.1 Componente General Estructura General del Territorio a Larga Plazo, el predio con matrícula inmobiliaria 026-14800 según zonificación catastral está ubicado en la vereda La M del Municipio de Santo Domingo y según el "ARTÍCULO 330. CORREDOR SUBURBANO DE AUTOPISTA DE LA TRONCAL DEL PORCE" está dentro de la zona que se denomina "Zona 6: Corredor Suburbano Troncal del Porce", teniendo los siguientes usos:

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	CÓDIGO: E1F006
	MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO	VERSIÓN 3 FECHA DE ACTUALIZACIÓN 08/10/2014
	CERTIFICADO	PÁGINA 1 DE 8
		ESTADO: CONTROLADO

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL
 DEL MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO ANTIOQUIA

TRD: 1400

CERTIFICA:

Que de acuerdo con la zonificación determinada en el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente -Acuerdo # 006 de 2017- y luego de revisado el plano 1.1 Componente General Estructura General del Territorio a Larga Plazo, el predio con matrícula inmobiliaria N° 026-14800, ubicado en la vereda Vainilla del Municipio de Santo Domingo y según el "ARTÍCULO 330. CORREDOR SUBURBANO DE AUTOPISTA DE LA TRONCAL DEL PORCE" está dentro de la zona denominada "Zona 6: Corredor Suburbano Troncal del Porce", teniendo los siguientes usos:

Zona 6: Corredor Suburbano Troncal del Porce

NOMB SECC	COD DIVIS	ACTIVIDADES DIVISION	USO GENERAL	OBSERVACIONES
AGRICULTURA, GANADERÍA, SILVICULTURA, PESCA, CAZA, Y	1	Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	COMPLEMENTARIO	
AGRICULTURA, GANADERÍA, SILVICULTURA, PESCA, CAZA, Y	2	Silvicultura y extracción de madera	COMPLEMENTARIO	
AGRICULTURA, GANADERÍA, SILVICULTURA, PESCA, CAZA, Y	3	Pesca y acuicultura	COMPLEMENTARIO	
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	5	Extracción de carbón de piedra y lignito	RESTRINGIDO	
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	6	Extracción de petróleo crudo y gas natural	RESTRINGIDO	
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	7	Extracción de minerales metalíferos	RESTRINGIDO	
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	8	Extracción de otras minas y canteras	RESTRINGIDO	
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	9	Actividades de servicios de apoyo para la explotación de minas	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	10	Elaboración de productos alimenticios	COMPLEMENTARIO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	11	Elaboración de bebidas	COMPLEMENTARIO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	12	Elaboración de productos de tabaco	PROHIBIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	13	Fabricación de productos	COMPLEMENTARIO	

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO	CÓDIGO: E1F006
		VERSIÓN 3 FECHA DE ACTUALIZACIÓN 08/10/2014
		PÁGINA 2 DE 8
CERTIFICADO		ESTADO: CONTROLADO

MANUFACTURERAS		textiles	O
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	14	Confección de prendas de vestir	COMPLEMENTARIO
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	15	Curtido y recurtido de cueros; fabricación de calzados; fabricación de artículos de viaje, maletas, bolsos de mano y artículos similares, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería; adobo y tñido de pieles	RESTRINGIDO
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	16	Transformación de la madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de cestería y espartería	COMPLEMENTARIO
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	17	Fabricación de papel, cartón y productos de papel y cartón	RESTRINGIDO
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	18	Actividades de impresión y de producción de copias a partir de grabaciones originales	COMPLEMENTARIO
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	19	Coquización, fabricación de productos de la refinación del petróleo y actividad de mezcla de combustibles	PROHIBIDO
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	20	Fabricación de sustancias y productos químicos	RESTRINGIDO
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	21	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico	RESTRINGIDO
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	22	Fabricación de productos de caucho y de plástico	RESTRINGIDO
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	23	Fabricación de otros productos minerales no metálicos	RESTRINGIDO
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	24	Fabricación de productos metalúrgicos básicos	RESTRINGIDO
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	25	Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo	RESTRINGIDO
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	26	Fabricación de productos	RESTRINGIDO

Palacio Municipal Calle 13 # 15 - 32 / Comutador: 8621313 / Fax: 8621313 Ext. 102 / C.P. 053040 / Santo Domingo - Antioquia
www.santodomingo-antioquia.gov.co *Con Amor y Experiencia haremos la Diferencia*

¡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

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO	CÓDIGO: E1F008
		VERSIÓN: 3 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 08/10/2014
		PÁGINA 3 DE 8
CERTIFICADO		ESTADO: CONTROLADO

MANUFACTURERAS		informáticos, electrónicos y ópticos		
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	27	Fabricación de aparatos y equipo eléctrico	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	28	Fabricación de maquinaria y equipo n.c.p.	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	29	Fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	30	Fabricación de otros tipos de equipo de transporte	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	31	Fabricación de muebles, colchones y somieres	PROHIBIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	32	Otras industrias manufactureras	COMPLEMENTARIO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	33	Instalación, mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo	RESTRINGIDO	
SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS, VAPOR Y AIRE ACONDICIONADO	35	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	COMPLEMENTARIO	
DISTRIBUCIÓN DE AGUA; EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO AMBIENTAL	36	Captación, tratamiento y distribución de agua	COMPLEMENTARIO	
DISTRIBUCIÓN DE AGUA; EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO AMBIENTAL	37	Evacuación y tratamiento de aguas residuales	COMPLEMENTARIO	
DISTRIBUCIÓN DE AGUA; EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO	38	Recolección, tratamiento y disposición de desechos, recuperación de materiales	RESTRINGIDO	

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO		CÓDIGO: 81F008
			VERSIÓN 3 FECHA DE ACTUALIZACIÓN 08/10/2014
	CERTIFICADO		PÁGINA 4 DE 8
			ESTADO: CONTROLADO

AMBIENTAL				
DISTRIBUCIÓN DE AGUA; EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO AMBIENTAL	39	Actividades de saneamiento ambiental y otros servicios de gestión de desechos	COMPLEMENTARIO	
CONSTRUCCIÓN	41	Construcción de edificios	COMPLEMENTARIO	
CONSTRUCCIÓN	42	Obras de Ingeniería civil	COMPLEMENTARIO	
CONSTRUCCIÓN	43	Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil	COMPLEMENTARIO	
COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS	45	Comercio, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, sus partes, piezas y accesorios	COMPLEMENTARIO	
COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS	46	Comercio al por mayor y en comisión o por contrata, excepto el comercio de vehículos automotores y motocicletas	COMPLEMENTARIO	
COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS	47	Comercio al por menor (incluso el comercio al por menor de combustibles), excepto el de vehículos automotores y motocicletas	COMPLEMENTARIO	
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	49	Transporte terrestre; transporte por tuberías	COMPLEMENTARIO	
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	50	Transporte acuático	PROHIBIDO	
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	51	Transporte aéreo	RESTRINGIDO	
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	COMPLEMENTARIO	
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	53	Correo y servicios de mensajería	COMPLEMENTARIO	

Palacio Municipal Calle 13 # 15 - 32 / Comutador: 8621313 / Fax: 8621313 Ext. 102 / C.P. 053040 / Santo Domingo - Antioquia
www.santodomingo-antioquia.gov.co *Con Amor y Experiencia haremos la Diferencia*

¡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

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO	CÓDIGO: E1F008
		VERSIÓN: 3 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 08/10/2014
		PÁGINA 5 DE 8
CERTIFICADO		ESTADO: CONTROLADO

ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	55	Alojamiento	PRINCIPAL
ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	58	Actividades de servicios de comidas y bebidas	PRINCIPAL
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	58	Actividades de edición	COMPLEMENTARIO
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	59	Actividades cinematográficas, de video y producción de programas de televisión, grabación de sonido y edición de música	COMPLEMENTARIO
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	60	Actividades de programación, transmisión y/o difusión	COMPLEMENTARIO
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	61	Telecomunicaciones	COMPLEMENTARIO
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	62	Desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas), consultoría informática y actividades relacionadas	COMPLEMENTARIO
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	63	Actividades de servicios de información	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS	64	Actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y de pensiones	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS	65	Seguros (Incluso el reaseguro), seguros sociales y fondos de pensiones, excepto la seguridad social	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS	66	Actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	68	Actividades inmobiliarias	PRINCIPAL
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	69	Actividades jurídicas y de contabilidad	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	70	Actividades de administración empresarial; actividades de consultoría de gestión	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	71	Actividades de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos	COMPLEMENTARIO

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO	CÓDIGO: E1F008	
		VERSIÓN: 3	FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 09/10/2014
		PÁGINA 6 DE 8	
		ESTADO: CONTROLADO	

TÉCNICAS				
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	Y	72	Investigación científica y desarrollo	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	Y	73	Publicidad y estudios de mercado	PRINCIPAL
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	Y	74	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas	PRINCIPAL
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	Y	75	Actividades veterinarias	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO	Y	77	Actividades de alquiler y arrendamiento	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO	Y	78	Actividades de empleo	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO	Y	79	Actividades de las agencias de viajes, operadores turísticos, servicios de reserva y actividades relacionadas	PRINCIPAL
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO	Y	80	Actividades de seguridad e investigación privada	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO	Y	81	Actividades de servicios a edificios y paisajismo (jardines, zonas verdes)	PRINCIPAL
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO	Y	82	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas	PRINCIPAL
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA; PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACIÓN OBLIGATORIA		84	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	COMPLEMENTARIO

Palacio Municipal Calle 13 # 15 - 32 / Conmutador: 8621313 / Fax: 8621313 Ext. 102 / C.P. 053040 / Santo Domingo - Antioquia
www.santodomingo-antioquia.gov.co Con Amor y Experiencia haremos la Diferencia

¡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

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO		CÓDIGO: E1F006
			VERSIÓN: 3 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 09/10/2014
	CERTIFICADO		PÁGINA 7 DE 8 ESTADO: CONTROLADO

EDUCACIÓN	85	Educación	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL	86	Actividades de atención de la salud humana	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL	87	Actividades de atención residencial medicalizada	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL	88	Actividades de asistencia social sin alojamiento	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN	90	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN	91	Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN	92	Actividades de juegos de azar y apuestas	RESTRINGIDO	
ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN	93	Actividades deportivas y actividades recreativas y de esparcimiento	COMPLEMENTARIO	
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS	94	Actividades de asociaciones y asociaciones profesionales	COMPLEMENTARIO	
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS	95	Mantenimiento y reparación de computadores, efectos personales y enseres domésticos	COMPLEMENTARIO	
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS	96	Otras actividades de servicios personales	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES DE LOS HOGARES INDIVIDUALES EN CALIDAD DE EMPLEADORES; ACTIVIDADES NO DIFERENCIADAS DE LOS HOGARES INDIVIDUALES COMO	97	Actividades de los hogares individuales como empleadores de personal doméstico	COMPLEMENTARIO	

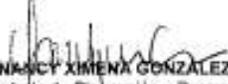
	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO	CÓDIGO: E1F008
		VERSIÓN: 3 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 06/10/2014
		PÁGINA 8 DE 8
		ESTADO: CONTROLADO
CERTIFICADO		

PRODUCTORES DE BIENES Y SERVICIOS PARA USO PROPIO			
ACTIVIDADES DE LOS HOGARES INDIVIDUALES EN CALIDAD DE EMPLEADORES; ACTIVIDADES NO DIFERENCIADAS DE LOS HOGARES INDIVIDUALES COMO PRODUCTORES DE BIENES Y SERVICIOS PARA USO PROPIO	98	Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES Y ENTIDADES EXTRATERRITORIALES	99	Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales	PRINCIPAL

Debido a que el predio en cuestión tiene tramos donde se denota ronda hídrica debe tenerse especial cuidado para conservar y respetar los respectivos retiros y darles el adecuado manejo dependiendo de proyecto específico a desarrollar según el E.O.T.

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

Dada en Santo Domingo a los diecinueve (19) días del mes de marzo de 2019.


NANCY XIMENA GONZALEZ PATIÑO
 Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial

Firmado: Nancy Ximena González Patiño
 Copia: Nancy Ximena González Patiño
 Email: Nancy.Ximena.Gonzalez@antioquia.gov.co

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

¡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

6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

- 6.1. UBICACIÓN:** El predio se encuentra situado en la vereda Vainillal, en el municipio de Santo Domingo. 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
90.293 M2	VINUS-UF1-4	9.350 M2	0.000 M2	9.350 M2	80.943 M2

6.3. LINDEROS:

Descripción, Cabida y Linderos predio de mayor extensión: Después de efectuada la venta parcial al vendedor le queda un lote de terreno de una cabida aproximada de 11 hectáreas 9.027 metros cuadrados equivalentes a 119.027 metros cuadrados, comprendido por los siguientes linderos: Por la parte de abajo linda con la carretera que de Medellín conduce al municipio de Puerto Berrio, y con la propiedad de la señora Magnolia Tejada López, por un costado y la parte de encima linda con el camino Real y por el otro costado con propiedad de los señores Sergio y Edwin Duque (descripción del predio E.P. E.P 1136 del 22 de diciembre de 2007 de la notaria única de Barbosa)

Al Vendedor señor Jesús Emilio Tejada Quiceno después de efectuada la venta parcial le queda un lote de terreno de una cabida aproximada de 90.293 metros cuadrados acorde a la licencia expedida. (Aclaración E.P. E.P. 177 del 11 de marzo de 2005 de la notaria única de Barbosa)

Área Según Certificación catastral: 9.0293 hectáreas

Matricula inmobiliaria: 026- 14800

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

NORTE: (133,20 ML) del punto 1, en dirección al occidente a encontrar el punto 131, lindero con predio que le queda al vendedor Jesús Emilio Tejada Quiceno, (69020501006),

SUR: (186,55 ML) del punto 140 en dirección al occidente, a buscar el punto 382, lindero con predio que le queda al vendedor Jesús Emilio Tejada, (69020501006),

ORIENTE: (138,08 ML) del punto 131 en dirección al sur a buscar el punto 140, lindero con propiedad de la agencia nacional de infraestructura ANI

OCCIDENTE: (128,98 ML) del punto 382 en dirección al norte a buscar el punto 1, lindero con la propiedad de Marleny Bustamante Velilla y otros, (69020501002).

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. 20 de 44

ÁREA REQUERIDA: 9,350 M2 – 0,9350 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, unos 1200 Metros, encontramos la abscisa 13+056 y sobre el costado derecho encontramos el predio de estudio.

En cuanto a transporte en el sector, el mismo es suministrado por la empresa COOTRABAR, con una frecuencia de 15 minutos, quien cubre la ruta permanente entre la cabecera del municipio de Barbosa y el corregimiento de Porce en el municipio de Santo Domingo, ingresando también al corregimiento de Botero. Además de chiveros y mototaxis.

SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con el servicio público de energía eléctrica suministrado por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P., agua veredal y pozo séptico.

- 6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** 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 una construcción denominada mejora 1 perteneciente al señor Eugenio de Jesús Tejada López identificado con cedula No 15.524.043
- 6.7. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN:** El predio posee una construcción en el Área Requerida.

DESCRIPCIÓN	MATERIALES	ESTADO
Cimientos	Concreto	Bueno
Estructura	Adobe	Bueno
Entrepiso	No aplica	No aplica
Fachada	Revoque y pintura	Bueno
Mampostería	Simple	Bueno
Cubierta	Estructura en madera y teja de zinc	Bueno
Carpintería	Metálica y madera	Bueno
Pisos	Cerámica	Bueno

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
VIVIENDA EN ADOBE HUECO REVOCADO Y PINTADO, CUBIERTA EN TEJA DE ETERNIT, PISOS EN CEMENTO ESMALTADO, PUERTAS EN MADERA ASERRADA PINTADA, VENTANAS EN HIERRO CON VIDRIO, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, BAÑO FORRADO EN CERÁMICA, PISOS EN CERÁMICA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, COCINA POLLO EN LOSA DE CONCRETO CEMENTO FORRADA EN BALDOSÍN BIEN CONSERVADO, CORREDOR CON PISO EN CEMENTO ESMALTADO Y COLUMNAS EN MADERA ASERRADA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, LAVADERO EN ADOBE REVOCADO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, DISTRIBUCIÓN 3 ALCOBAS, 2 BAÑOS, 1 SALA, Y UNA COCINA DE 35 AÑOS DE CONSTRUÍDA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN.	69	M2

- **EDAD:** 35 años.
- **ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Bueno

NOTA: Para la valoración de esta construcción se tendrá en cuenta su estado y vetustez al momento de la solicitud de compra en el año 2016 apoyados en fotografías de la época donde se evidencia su estado.

6.8. CARACTERÍSTICAS DE LOS ANEXOS CONSTRUCTIVOS:

ÁREA REQUERIDA M1:

ANEXO CONSTRUCTIVO	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACION
CERCO	CERCO ALAMBRE DE PÚAS ESTACIONES ROLLIZOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN	213	ML	7	BUENO
PISO DURO	PISO DURO EN CONCRETO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN	77	M2	20	BUENO
PESEBRERA	PESEBRERA 5 COLUMNAS EN MADERA ASERRADA, VARETA A 3 HILADAS, PISO EN CEMENTO CONCRETO, CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC, REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN	16	M2	10	BUENO
POZO SEPTICO	POZO SEPTICO	4	M2	10	BUENO

6.9. DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES:

ÁREA REQUERIDA:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
POTRERO GRAMA	1.795	0	M2
GUAYABOS FRUTAL DE 11 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	11	0	UN
NARANJOS FRUTAL DE 16 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	9	0	UN
MAMONCILLO FRUTAL DE 16 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	15	0	UN
CUCHARO	14	DAP de 9"	UN
GALLINAZOS	12	DAP de 13"	UN
YARUMOS	8	DAP de 10"	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

ÁREA REQUERIDA M 1:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
CAFÉ, PLÁTANO, PLANTACIÓN MIXTA DE CINCO AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO Y YUCA EN DESARROLLO DE TRECE MESES	CAFÉ 2,259 PLÁTANO 360	CAFÉ 1,50 X 1,70 CADA MATA OCUPA 2,55 M2, PLÁTANO 4,0 X 4,0 CADA MATA OCUPA 16 M2	UN
CAÑA DE AZUCAR PLANTACIÓN DE 25 MESES EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO Y MANEJO	3.938	0,60 X 0,40 CADA MATA OCUPA 0,24 M2	UN
CAFÉ FRUTAL DE 5 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	333	1,50 X 1,70 CADA MATA OCUPA 2,55 M2	UN
PLÁTANO FRUTAL DE 24 MESES EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	35	0	UN
MANDARINOS FRUTAL EN DESARROLLO MENOR DE DOS AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	28	0	UN
GUAYABOS FRUTAL DE 9 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	24	0	UN
PALMA DE COCO FRUTAL DE 15 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	14	0	UN
NARANJOS FRUTAL DE 17 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	11	0	UN
GUAMOS FRUTAL DE 16 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	12	0	UN
MANDARINOS FRUTAL DE 16 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	11	0	UN
GUAYABOS FRUTAL EN DESARROLLO MENOR DE DOS AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	7	0	UN
ZAPOTES FRUTAL DE 15 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	6	0	UN
PALMAS DE COCO FRUTAL EN DESARROLLO MENOR DE 3 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	4	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 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”*.

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

Se aplicaron los siguientes métodos:

- 7.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología.

- 7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:** Con este se busca establecer el valor comercial del bien, objeto a avaluar, a partir de estimar el costo total para construir a precio de hoy un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS):

Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado comparables con el predio objeto de avalúo; se analizaron (6) ofertas las cuales permiten determinar una tendencia en el valor unitario.

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

NOTA:

1. A continuación, se relaciona los registros de la muestra del mercado inmobiliario del sector, ofertado a partir de la fecha indicada en la tabla y validada con el oferente.
2. Los Oferentes no brindaron ningún otro valor de las ofertas, luego el valor es en firme y no se presta para negociación.
3. A las ofertas relacionadas, no se evidenció que tuvieran afectación por ronda hídrica, luego el método valuatorio desarrollado sigue siendo El Método del Mercado, artículo 1 de la resolución 620 de 2008. (En la Resolución IGAC 620, no se presenta alguna metodología especial para determinar valor del suelo por afectación de ronda hidriada).

Oferta	Tipo de inmueble	Dirección	Valor pedido	Terreno	Construcción	Observaciones Fecha de actualización	Nombre fuente	Teléfono fuente
				Área en Has.	Área en M2.			
1	Lote	santo domingo	\$ 1.861.000.000	37,2175	0		Ideas y Bienes Código de verificación: 935595	Cel: 3113816452
2	Lote	Vereda Porce	\$ 380.000.000	1,3888	0	14/07/2020	Inmobiliaria Bohío Código de verificación: 966774	Cel: 3113816452
3	Lote	Puente Gavino Vía Barbosa-Gómez Plata	\$ 250.000.000	0,91	0	29/10/2020	Inmobiliaria Nuestra Propiedad código de verificación: 835961	Cel: 3218787485
4	Lote	Gómez plata	\$ 250.000.000	0,91	0	7/05/2020	Inmobiliaria su Aliado Código de verificación: 834551	Cel: 3216731332
5	Lote	Vereda La Ilusión	\$ 452.370.000	1,3305	0	24/02/2020	Inmobiliaria Bemsá Código de verificación: 786-15246	Cel 3143462033

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

Oferta	Tipo de inmueble	Dirección	Valor pedido	Terreno	Construcción	Observaciones Fecha de actualización	Nombre fuente	Teléfono fuente
				Área en Has.	Área en M2.			
6	Lote	Lagos de Porce	\$ 136.000.000	0,1092	0	20/10/2019	Inmobiliarias Nuestra Propiedad Código de verificación: 784130	Cel 3143462033

NOTA: Todas las ofertas obtenidas son de predios rurales (lotes, fincas o parcelas); obtenidas por investigación en campo y ofertas de inmobiliarias en la web.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO: La oferta en el sector donde se encuentran los predios objeto de estudio, es baja; debido a esto se analizaron ofertas en el sector cercano, tomando como base predios con condiciones y características similares, tales como uso, áreas, topografías y otros.

DEPURACIÓN DEL MERCADO											
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	santo domingo	\$ 1.861.000.000	0%	\$ 1.861.000.000	37,2175	\$ 50.003.359	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 5.000
2	Vereda Porce	\$ 380.000.000	0%	\$ 380.000.000	1,3888	\$ 273.617.512	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 27.362
3	Puente Gavino Vía Barbosa-Gómez Plata	\$ 250.000.000	0%	\$ 250.000.000	0,91	\$ 274.725.275	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 27.473
4	Gómez plata	\$ 250.000.000	0%	\$ 250.000.000	0,91	\$ 274.725.275	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 27.473
5	Vereda La Ilusión	\$ 452.370.000	0%	\$ 452.370.000	1,3305	\$ 340.000.000	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 34.000
6	Lagos de Porce	\$ 136.000.000	0%	\$ 136.000.000	0,1092	\$ 1.245.421.245	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 124.542

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 del mercado que hay un coeficiente de variación superior al 7,5% llegando a un 102,83%, siendo una variación tal que no puede servir como referente de mercado para establecer el valor de metro cuadrado, notándose una variación alta que requiere realizar una depuración adicional eliminando máximos y mínimos, buscando los grupos de datos que tengan una menor dispersión y por tanto una menor tendencia especulativa, obteniendo lo siguiente:

No.	Dirección	Valor pedido	% Negociación	Valor Negociado	Terreno		Valor Total Construcción o Anexos	Construcción		Valor Total sin Construcción o Anexos	Valor unitario m2	Eliminación máximos y mínimos
					Área en Has	V / Has		Área en M2	V / M2			
1	santo domingo	\$ 1.861.000.000	0%	\$ 1.861.000.000	37,2175	\$ 50.003.359	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 5.000	
2	Vereda Porce	\$ 380.000.000	0%	\$ 380.000.000	1,3888	\$ 273.617.512	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 27.362	\$ 27.362

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

No.	Dirección	Valor pedido	% Negociación	Valor Negociado	Terreno		Valor Total Construcción o Anexos	Construcción		Valor Total sin Construcción o Anexos	Valor unitario m2	Eliminación máximos y mínimos
					Área en Has	V / Has		Área en M2	V / M2			
3	Puente Gavino Vía Barbosa-Gómez Plata	\$ 250.000.000	0%	\$ 250.000.000	0,91	\$ 274.725.275	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 27.473	\$ 27.473
4	Gómez plata	\$ 250.000.000	0%	\$ 250.000.000	0,91	\$ 274.725.275	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 27.473	\$ 27.473
5	Vereda La Ilusión	\$ 452.370.000	0%	\$ 452.370.000	1,3305	\$ 340.000.000	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 34.000	
6	Lagos de Force	\$ 136.000.000	0%	\$ 136.000.000	0,1092	\$ 1.245.421.245	\$ 0	0	\$ 0	\$ 0	\$ 124.542	
										PROMEDIO	\$ 40.975	\$ 27.436
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 42.134	\$ 64
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	102,83%	0,23%
										LÍMITE SUPERIOR	\$ 44.048	\$ 29.493
										LÍMITE INFERIOR	\$ 37.902	\$ 25.378
										VALOR ADOPTADO	No aplica	\$ 27.436

NOTA:

1. PUNTOS CRÍTICOS: En esta muestra de datos hay tres puntos críticos, que, al hacer el Análisis de Tendencia Central, la dispersión no cumple con lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC 620. El primer punto crítico es de un predio de 37,2175 hectárea, predio no comparable. Y los dos puntos críticos siguientes, son los ítems 5 y 6 de la tabla de mercado inmobiliario, dichos predios están ubicados en suelo de parcelación.
2. Teniendo en cuenta la investigación de mercado, la depuración y el procesamiento estadístico, se adopta la cifra de \$27.436, como valor base para el análisis del valor de la franja de terreno a adquirir.

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.

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

¡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

de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y **las consideraciones que llevaron a tal estimación.**”

Resolución IGAC 620 DE 2008.

“ARTÍCULO 1º. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser **clasificadas, analizadas e interpretadas** para llegar a la estimación del valor comercial.”

9.2. 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.

9.3. PREMISAS

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- 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 7º:

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

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

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."

10. VALOR DEL TERRENO

Tipo de Área	Área en m2	Valor m2	Valor total
Área Requerida	9.350	\$ 27.436	\$ 256.526.600
TOTALTERRENO			\$ 256.526.600

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIONES PRINCIPALES M1:

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 CONSTRUCCION
Casa	35	70	50,000000	2	39,095700%	\$1.619.756	\$633.255	\$986.501	\$987.000	69	m2	\$68.103.000
						TIPOLOGIA UNIFAMILIAR VIS. CONST No196						

11.2. COSTOS DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS:

-ÁREA REQUERIDA M1:

¡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. 28 de 44

• **CERCO EN ALAMBRE DE PUA**

CERCO - ESTACONES DE MADERA ALAMBRE DE PÚAS					
Actividad	Valor Unitario	Cantidad de material	Unidad de Medida	Valor	Pag*
Poste de madera para cerca	\$17.014	0,75	Un	\$12.761	110
Alambre de púas 14	\$409	4,00	ml	\$1.636	HC
Grapas para cerco	\$48	0,75	un	\$36	HC
Mano de obra Oficial y Ayudante)	\$44.718	0,04	hml	\$1.597	Ley
Total materiales y mano de obra x ML				\$16.030	

Dato tomado de la revista Construdata N° 196, Home Center, Salario minimo legal

• **PISO DURO**

PISO DURO EN CONCRETO					
Actividad	Valor Unitario	Cantidad de material	Unidad de Medida	Valor	Pag*
Concreto	\$257.625	0,070	m2	\$18.034	166
Canto rodado, aplanado	\$45.330	0,170	m2	\$7.706	70
Mano de obra	\$44.718	0,417	Hc	\$18.633	Ley
Total materiales y mano de obra x M2				\$44.372	

* Dato tomado de la revista Construdata N° 196

• **PESEBRERA**

PESEBRERA					
Actividad	Valor Unitario	Cantidad de material	Unidad de Medida	Valor	Pag*
Bloque cemento	\$2.800	2,692	m2	\$7.538	HC
Estacones	\$17.014	0,923	m2	\$15.705	HC
Teja de zinc	\$13.900	0,571	m2	\$7.943	HC
Tela cerrramiento	\$1.771	1,128	m2	\$1.997	HC
Piso cemento	\$257.625	0,070	m2	\$166	176
Mano de obra	\$44.718	0,385	Hc	\$17.199	Ley
Total materiales y mano de obra x M2				\$50.549	

* Dato tomado de la revista Construdata N° 196 y Homecenter

• **POZO SEPTICO**

POZO SEPTICO					
Actividad	Valor Unitario	Cantidad de material	Unidad de Medida	Valor	Pag*
Placa base de concreto	\$257.625	0,200	m2	\$51.525	166
Accesorios, tuberia	\$27.858	1,000	m2	\$27.858	136
Muro Bloque Concreto estructural	\$112.185	2,500	m2	\$280.463	178
Mano de obra	\$44.718	1,250	m2	\$55.898	Ley
Total materiales y mano de obra x m2				\$415.743	

* Dato tomado de la revista Construdata N° 196

¡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

ÁREA REQUERIDA M1											
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 final	valor adoptado	cantidad	unidad	valor total
CERCO	7	20	35	2	25,56%	\$ 16.030	\$ 11.933	\$ 12.000	213	ML	\$ 2.556.000
PISO DURO	20	70	28,57142857	2	20,43%	\$ 44.372	\$ 35.307	\$ 35.000	77	M2	\$ 2.695.000
PESEBRERA	10	30	33,33333333	2	24,19%	\$ 50.549	\$ 38.322	\$ 38.000	16	M2	\$ 608.000
POZO SEPTICO	10	30	33,33333333	2	24,19%	\$ 415.743	\$ 315.181	\$ 315.000	4	M2	\$ 1.260.000
TOTAL											\$ 7.119.000

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

PREDIO VINUS-UF1-04					
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES					
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CUCHARO, 23 cm DAP	14	0	UN	\$ 35.000	\$ 490.000
GALLINAZOS, 33 cm DAP	12	0	UN	\$ 74.621	\$ 895.452
GUAYABOS FRUTAL DE 11 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	11	0	UN	\$ 183.638	\$ 2.020.018
MAMONCILLO FRUTAL DE 16 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	15	0	UN	\$ 136.801	\$ 2.052.015
NARANJOS FRUTAL DE 16 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	9	0	UN	\$ 175.792	\$ 1.582.128
POTRERO GRAMA	1.795	0	M2	\$ 700	\$ 1.256.500
YARUMOS, 20 cm DAP	8	0	UN	\$ 61.000	\$ 488.000
TOTAL					\$ 8.784.113

PREDIO VINUS-UF1-04 Mejora 01 EUGENIO DE JESÚS TEJADA LÓPEZ					
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES					
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CAFÉ FRUTAL DE 5 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO, 1,5X1,7	333	0	UN	\$ 15.550	\$ 5.178.150

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

CAFÉ, PLÁTANO, PLANTACIÓN MIXTA DE CINCO AÑOS EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO Y YUCA EN DESARROLLO DE TRECE MESES, 1,5X1,7	Discriminados en renglones inferiores				
Café, 1,5X1,7	2.259			\$ 15.550	\$ 35.127.450
Platano, 4X4	360	0		\$ 39.000	\$ 14.040.000
CAÑA DE AZUCAR PLANTACIÓN DE 25 MESES EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO Y MANEJO	3.938	0	UN	\$ 1.000	\$ 3.938.000
GUAMOS FRUTAL DE 16 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	12	0	UN	\$ 100.000	\$ 1.200.000
GUAYABOS FRUTAL DE 9 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	24	0	UN	\$ 183.638	\$ 4.407.312
GUAYABOS FRUTAL EN DESARROLLO MENOR DE DOS AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	7	0	UN	\$ 20.000	\$ 140.000
MANDARINOS FRUTAL DE 16 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	11	0	UN	\$ 173.864	\$ 1.912.504

¡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

MANDARINOS FRUTAL EN DESARROLLO MENOR DE DOS AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	28	0	UN	\$ 23.996	\$ 671.888
NARANJOS FRUTAL DE 17 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	11	0	UN	\$ 175.792	\$ 1.933.712
PALMA DE COCO FRUTAL DE 15 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	14	0	UN	\$ 100.647	\$ 1.409.058
PALMAS DE COCO FRUTAL EN DESARROLLO MENOR DE 3 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	4	0	UN	\$ 80.000	\$ 320.000
PLÁTANO FRUTAL DE 24 MESES EN BUEN ESTADO DE DESARROLLO Y MANTENIMIENTO	35	0	UN	\$ 39.000	\$ 1.365.000
ZAPOTES FRUTAL DE 15 AÑOS EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO	6	0	UN	\$ 182.410	\$ 1.094.460
TOTAL					\$ 72.737.534

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

13. 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.

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

- **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.

14. RESULTADO DEL AVALÚO

PREDIO VINUS-UF1-04 – Avalúo 1149-19			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área Requerida	9.350	\$ 27.436	\$ 256.526.600
Área Requerida M1			-
SUBTOTAL			\$ 256.526.600
Construcción Principal Área Requerida			\$ 0
Construcción Principal Área Requerida M1	69	\$ 987.000	\$ 68.103.000
SUBTOTAL			\$ 68.103.000
Construcciones Anexas Área Requerida		\$ -	\$ -
Construcciones Anexas Área Requerida M1		\$ -	\$ 7.119.000
SUBTOTAL			\$ 7.119.000
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida		\$ -	\$ 8.784.113
Cultivos y/o especies vegetales Área Requerida M1		\$ -	\$ 72.737.534
SUBTOTAL			\$ 81.521.647
TOTAL AVALÚO			\$ 413.270.247

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

VALOR TOTAL AVALÚO: \$ 413.270.247 (CUATROCIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS)

15. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE:

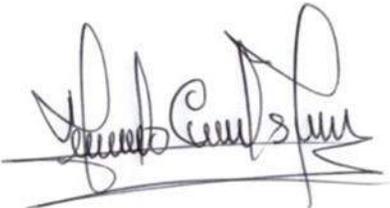
Con relación a la valoración por daño emergente y lucro cesante se verificó la solicitud realizada por VINUS S.A.S. al propietario, y la respuesta obtenida.

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.

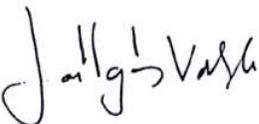
De igual forma, el concesionario VINUS S.A.S. informó a los Avaluadores que la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, comunicó que los valores por notariado y registro a ser reconocidos al propietario, serán registrados y consolidados en un formato especial.



DAVID ALBERTO GOMEZ MESA
Director Ejecutivo
CORALONJAS



LUIS FERNANDO CORRALES MUÑOZ
Director de Avalúos
R.A.A AVAL 16232020



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

**16. REGISTRO FOTOGRÁFICO, IMÁGENES Y MAPAS
 REGISTRO FOTOGRÁFICO AÑO 2019**

	
<p>Panorámica del lote</p>	<p>Panorámica del lote</p>
	
<p>Construcción principal</p>	<p>Construcción principal</p>
	
<p>Piso duro</p>	<p>Piso duro</p>

¡Valoramos lo que usted más valora!

	
<p>Cerca</p>	<p>Panorámica del lote</p>
	
<p>Panorámica del lote</p>	<p>Panorámica del lote</p>
	
<p>Pesebrera</p>	<p>Pozo séptico</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

REGISTRO FOTOGRÁFICO AÑO 2016

	
<p>Panorámica del lote</p>	<p>Panorámica del lote</p>
	
<p>Construcción principal</p>	<p>Construcción</p>
	
<p>Interior construcción principal</p>	<p>Interior construcción principal</p>

ivaloramos lo que usted más valora!

	
<p>Piso duro</p>	<p>Piso duro</p>
	
<p>Pozo séptico</p>	<p>Pesebrera</p>
	
<p>Panorámica del lote</p>	<p>Panorámica del lote</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

REGISTRO FOTOGRÁFICO AÑO 2020

 <p>11/26/2020 16:36</p>	 <p>11/26/2020 16:38</p>
<p>Panorámica del lote</p>	<p>Panorámica del lote</p>
 <p>11/26/2020 16:37</p>	 <p>11/26/2020 16:35</p>
<p>Panorámica del lote</p>	<p>Panorámica del lote</p>
 <p>11/26/2020 16:34</p>	 <p>11/26/2020 16:36</p>
<p>Panorámica del lote</p>	<p>Panorámica del lote</p>

¡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

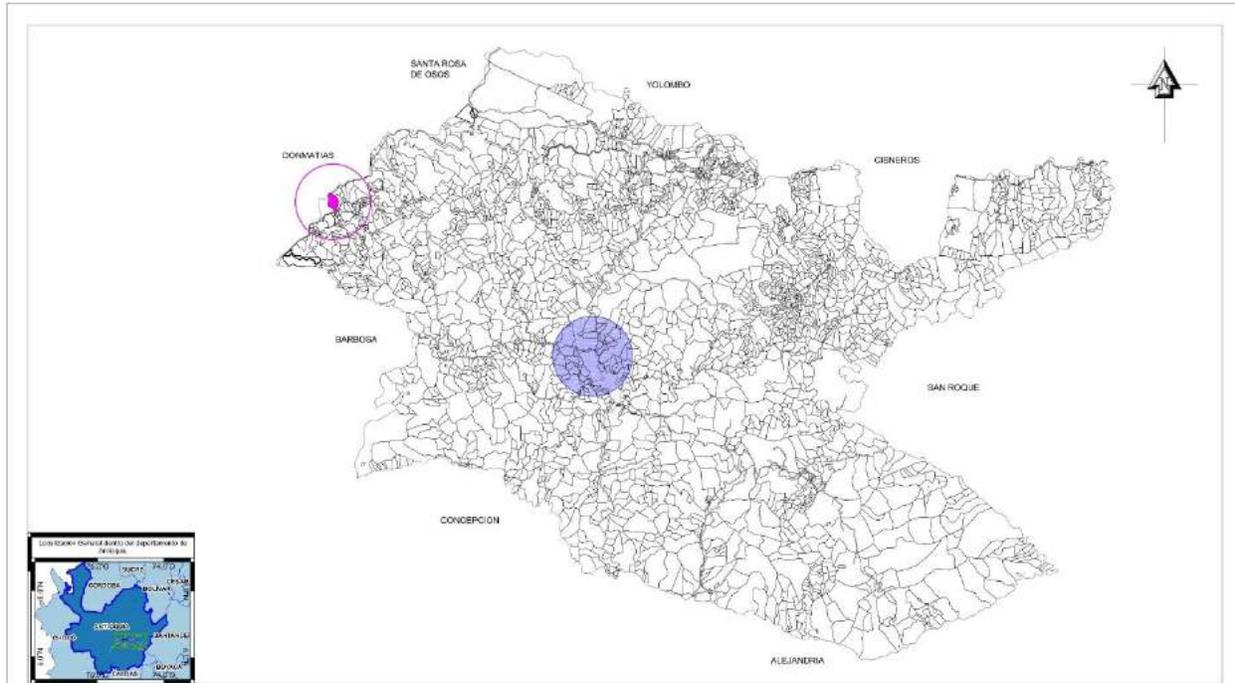
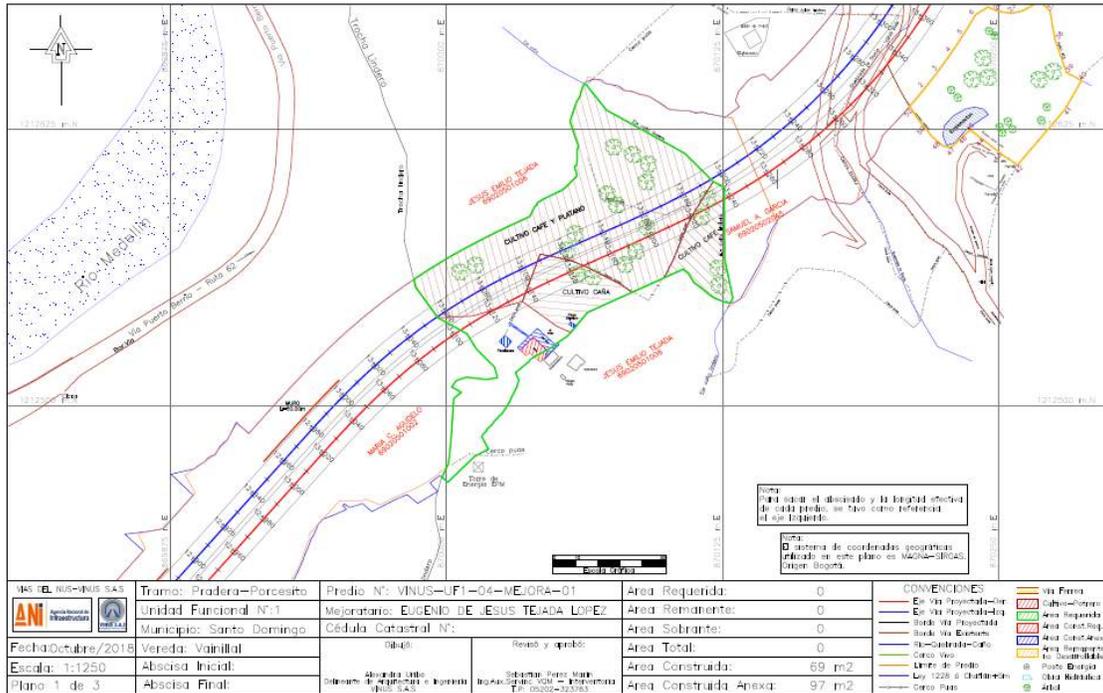
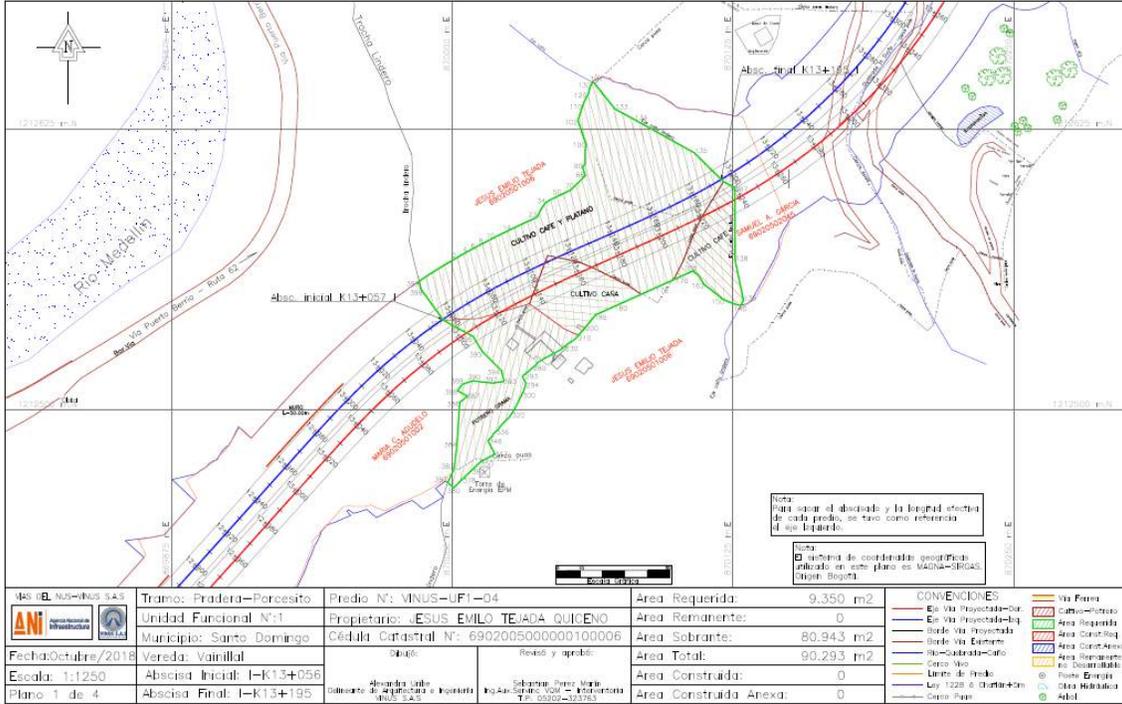


Ilustración 2. Plano del predio. Elaborado por VINUS S.A.S



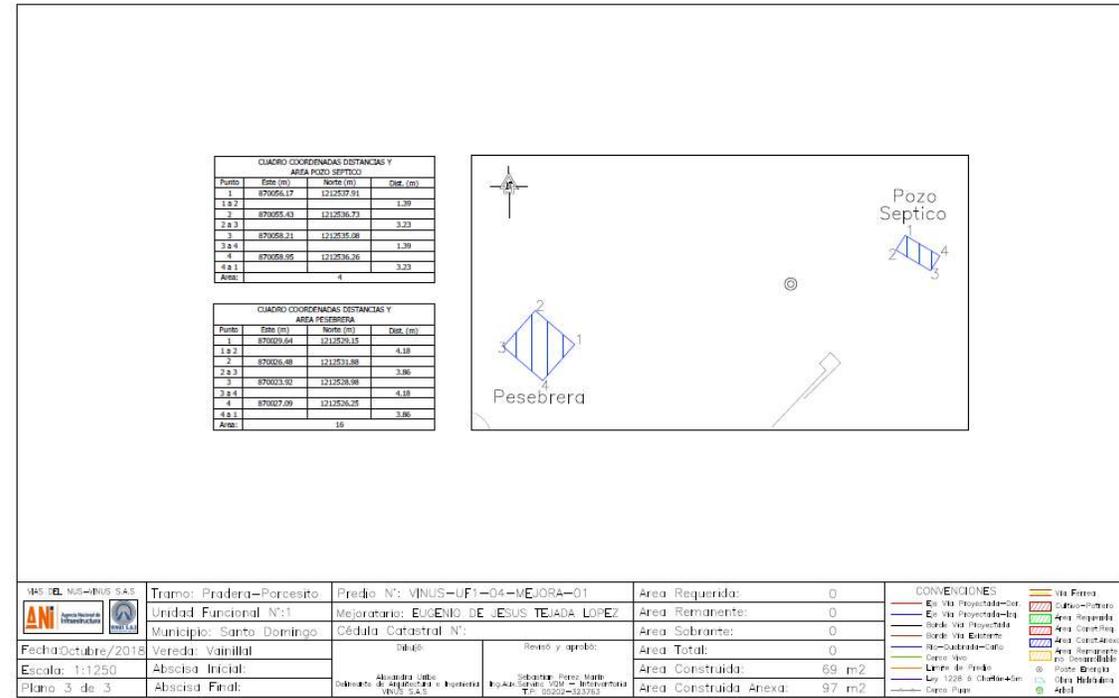
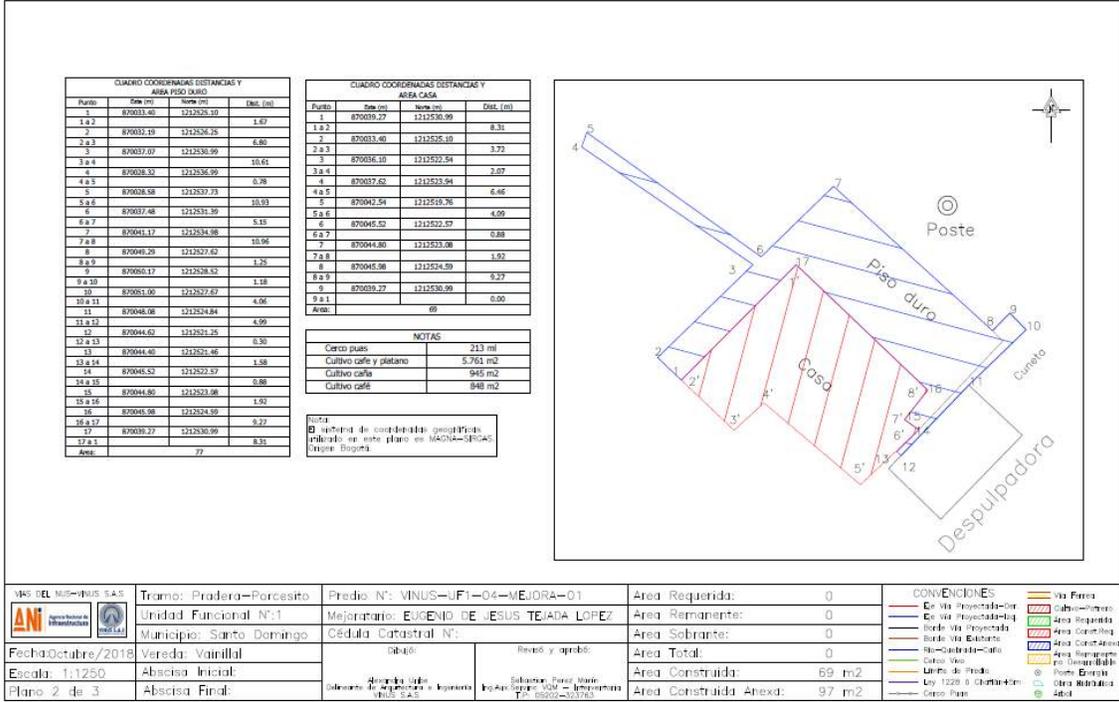


Ilustración 3. Ubicación satelital de las Áreas requeridas, realizado por VINUS S.A.S. con base en Google Earth.



¡Valoramos lo que usted más valora!

Ilustración 4. Mapa de localización de ofertas realizado por VINUS S.A.S. con base en Google Earth



Predio UF1-04	
Puntos comparables mercado	
Punto Oferta	Coordenadas
Ps1	6°34'20.65"N 75°11'58.88"O
Ps2	6°33'44.48"N 75°12'15.71"O
Ps3	6°33'57.11"N 75°12'13.29"O
Ps4	6°33'11.90"N 75°11'13.58"O
Ps5	6°33'8.54"N 75°11'57.04"O
Ps6	6°33'7.08"N 75°10'27.70"O

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

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 descuenta 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 librárá 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.



	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO	CÓDIGO: E1F008	
		VERSIÓN: 3	FECHA DE ACTUALIZACIÓN 08/10/2014
	CERTIFICADO		PÁGINA 1 DE 8
			ESTADO: CONTROLADO

**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO ANTIOQUIA**

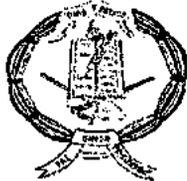
TRD: 1400

CERTIFICA:

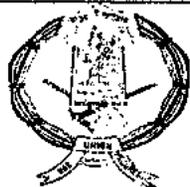
Que de acuerdo con la zonificación determinada en el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente -Acuerdo # 006 de 2017- y luego de revisado el plano 1.1 Componente General Estructura General del Territorio a Largo Plazo, el predio con matrícula inmobiliaria N° 026-14800, ubicado en la vereda Vainillal del Municipio de Santo Domingo y según el "ARTÍCULO 330. CORREDOR SUBURBANO DE AUTOPISTA DELA TRONCAL DEL PORCE" está dentro de la zona denominada "Zona 6: Corredor Suburbano Troncal del Porce", teniendo los siguientes usos:

Zona 6: Corredor Suburbano Troncal del Porce

NOMB_SECC	COD_DIVIS	ACTIVIDADES_DIVISION	USO_GENERAL	OBSERVACIONES
AGRICULTURA, GANADERÍA, SILVICULTURA PESCA	CAZA, Y 1	Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	COMPLEMENTARI O	
AGRICULTURA, GANADERÍA, SILVICULTURA PESCA	CAZA, Y 2	Silvicultura y extracción de madera	COMPLEMENTARI O	
AGRICULTURA, GANADERÍA, SILVICULTURA PESCA	CAZA, Y 3	Pesca y acuicultura	COMPLEMENTARI O	
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	5	Extracción de carbón de piedra y lignito	RESTRINGIDO	
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	6	Extracción de petróleo crudo y gas natural	RESTRINGIDO	
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	7	Extracción de minerales metalíferos	RESTRINGIDO	
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	8	Extracción de otras minas y carteras	RESTRINGIDO	
EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS	9	Actividades de servicios de apoyo para la explotación de minas	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	10	Elaboración de productos alimenticios	COMPLEMENTARI O	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	11	Elaboración de bebidas	COMPLEMENTARI O	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	12	Elaboración de productos de tabaco	PROHIBIDO	
INDUSTRIAS	13	Fabricación de productos	COMPLEMENTARI	

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO		CÓDIGO: E1FO06	
			VERSIÓN: 3	FECHA DE ACTUALIZACIÓN 08/10/2014
	CERTIFICADO		PÁGINA 2 DE 8	
ESTADO: CONTROLADO				

MANUFACTURERAS		textiles	O	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	14	Confección de prendas de vestir	COMPLEMENTARIO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	15	Curtido y recurtido de cueros; fabricación de calzado; fabricación de artículos de viaje, maletas, bolsos de mano y artículos similares, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería; adobo y teñido de pieles	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	16	Transformación de la madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de cestería y espartería	COMPLEMENTARIO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	17	Fabricación de papel, cartón y productos de papel y cartón	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	18	Actividades de impresión y de producción de copias a partir de grabaciones originales	COMPLEMENTARIO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	19	Coquización, fabricación de productos de la refinación del petróleo y actividad de mezcla de combustibles	PROHIBIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	20	Fabricación de sustancias y productos químicos	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	21	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	22	Fabricación de productos de caucho y de plástico	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	23	Fabricación de otros productos minerales no metálicos	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	24	Fabricación de productos metalúrgicos básicos	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	25	Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS	26	Fabricación de productos	RESTRINGIDO	



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO**

CÓDIGO: E1F008

VERSIÓN: 3 FECHA DE ACTUALIZACIÓN
08/10/2014

PÁGINA 3 DE 8

CERTIFICADO

ESTADO: CONTROLADO

MANUFACTURERAS		informáticos, electrónicos y ópticos		
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	27	Fabricación de aparatos y equipo eléctrico	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	28	Fabricación de maquinaria y equipo n.c.p.	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	29	Fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	30	Fabricación de otros tipos de equipo de transporte	RESTRINGIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	31	Fabricación de muebles, colchones y somieres	PROHIBIDO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	32	Otras industrias manufactureras	COMPLEMENTARIO	
INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	33	Instalación, mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo	RESTRINGIDO	
SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS, VAPOR Y AIRE ACONDICIONADO	35	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	COMPLEMENTARIO	
DISTRIBUCIÓN DE AGUA; EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO AMBIENTAL	36	Captación, tratamiento y distribución de agua	COMPLEMENTARIO	
DISTRIBUCIÓN DE AGUA; EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO AMBIENTAL	37	Evacuación y tratamiento de aguas residuales	COMPLEMENTARIO	
DISTRIBUCIÓN DE AGUA; EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO	38	Recolección, tratamiento y disposición de desechos, recuperación de materiales	RESTRINGIDO	

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO		CÓDIGO: E1F006	
			VERSIÓN: 3	FECHA DE ACTUALIZACIÓN 08/10/2014
	CERTIFICADO		PÁGINA 4 DE 8	
			ESTADO: CONTROLADO	

AMBIENTAL				
DISTRIBUCIÓN DE AGUA; EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO AMBIENTAL	39	Actividades de saneamiento ambiental y otros servicios de gestión de desechos	COMPLEMENTARIO	
CONSTRUCCIÓN	41	Construcción de edificios	COMPLEMENTARIO	
CONSTRUCCIÓN	42	Obras de Ingeniería civil	COMPLEMENTARIO	
CONSTRUCCIÓN	43	Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil	COMPLEMENTARIO	
COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS	45	Comercio, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, sus partes, piezas y accesorios	COMPLEMENTARIO	
COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS	46	Comercio al por mayor y en comisión o por contrata, excepto el comercio de vehículos automotores y motocicletas	COMPLEMENTARIO	
COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS	47	Comercio al por menor (incluso el comercio al por menor de combustibles), excepto el de vehículos automotores y motocicletas	COMPLEMENTARIO	
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	49	Transporte terrestre; transporte por tuberías	COMPLEMENTARIO	
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	50	Transporte acuático	PROHIBIDO	
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	51	Transporte aéreo	RESTRINGIDO	
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	COMPLEMENTARIO	
TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO	53	Correo y servicios de mensajería	COMPLEMENTARIO	



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO**

CÓDIGO: E1F006

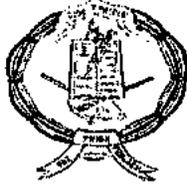
VERSIÓN: 3 FECHA DE ACTUALIZACIÓN
08/10/2014

PÁGINA 5 DE 8

CERTIFICADO

ESTADO: CONTROLADO

ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	Y	55	Alojamiento	PRINCIPAL	
ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA	Y	56	Actividades de servicios de comidas y bebidas	PRINCIPAL	
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	Y	58	Actividades de edición	COMPLEMENTARIO	
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	Y	59	Actividades cinematográficas, de video y producción de programas de televisión, grabación de sonido y edición de música	COMPLEMENTARIO	
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	Y	60	Actividades de programación, transmisión y/o difusión	COMPLEMENTARIO	
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	Y	61	Telecomunicaciones	COMPLEMENTARIO	
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	Y	62	Desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas), consultoría informática y actividades relacionadas	COMPLEMENTARIO	
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES	Y	63	Actividades de servicios de información	COMPLEMENTARIO	
ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS	Y DE	64	Actividades de servicios financieros, excepto las de seguros y de pensiones	COMPLEMENTARIO	
ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS	Y DE	65	Seguros (incluso el reaseguro), seguros sociales y fondos de pensiones, excepto la seguridad social	COMPLEMENTARIO	
ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS	Y DE	66	Actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros	COMPLEMENTARIO	
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS		68	Actividades inmobiliarias	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	Y	69	Actividades jurídicas y de contabilidad	COMPLEMENTARIO	
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	Y	70	Actividades de administración empresarial; actividades de consultoría de gestión	COMPLEMENTARIO	
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	Y	71	Actividades de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos	COMPLEMENTARIO	



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO**

CÓDIGO: E1F006

VERSIÓN: 3

FECHA DE
ACTUALIZACIÓN
08/10/2014

PÁGINA 6 DE 8

CERTIFICADO

ESTADO: CONTROLADO

TÉCNICAS				
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS TÉCNICAS	Y	72	Investigación científica y desarrollo	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS TÉCNICAS	Y	73	Publicidad y estudios de mercado	PRINCIPAL
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS TÉCNICAS	Y	74	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas	PRINCIPAL
ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS TÉCNICAS	Y	75	Actividades veterinarias	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO	DE Y	77	Actividades de alquiler y arrendamiento	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO	DE Y	78	Actividades de empleo	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO	DE Y	79	Actividades de las agencias de viajes, operadores turísticos, servicios de reserva y actividades relacionadas	PRINCIPAL
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO	DE Y	80	Actividades de seguridad e investigación privada	COMPLEMENTARIO
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO	DE Y	81	Actividades de servicios a edificios y paisajismo (jardines, zonas verdes)	PRINCIPAL
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO	DE Y	82	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas	PRINCIPAL
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA; PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACIÓN OBLIGATORIA	DE	84	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	COMPLEMENTARIO



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO**

CÓDIGO: E1FO06

VERSIÓN: 3

FECHA DE
ACTUALIZACIÓN
08/10/2014

PÁGINA 7 DE 8

CERTIFICADO

ESTADO: CONTROLADO

EDUCACIÓN	85	Educación	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL	86	Actividades de atención de la salud humana	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL	87	Actividades de atención residencial medicalizada	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL	88	Actividades de asistencia social sin alojamiento	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN	90	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN	91	Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN	92	Actividades de juegos de azar y apuestas	RESTRINGIDO	
ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN	93	Actividades deportivas y actividades recreativas y de esparcimiento	COMPLEMENTARIO	
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS	94	Actividades de asociaciones	COMPLEMENTARIO	
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS		y asociaciones profesionales	COMPLEMENTARIO	
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS	95	Mantenimiento y reparación de computadores, efectos personales y enseres domésticos	COMPLEMENTARIO	
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS	96	Otras actividades de servicios personales	PRINCIPAL	
ACTIVIDADES DE LOS HOGARES INDIVIDUALES EN CALIDAD DE EMPLEADORES; ACTIVIDADES NO DIFERENCIADAS DE LOS HOGARES INDIVIDUALES COMO	97	Actividades de los hogares individuales como empleadores de personal doméstico	COMPLEMENTARIO	

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO		CÓDIGO: E1F006	
			VERSIÓN: 3	FECHA DE ACTUALIZACIÓN 08/10/2014
	CERTIFICADO		PÁGINA 8 DE 8	
ESTADO: CONTROLADO				

PRODUCTORES DE BIENES Y SERVICIOS PARA USO PROPIO				
ACTIVIDADES DE LOS HOGARES INDIVIDUALES EN CALIDAD DE EMPLEADORES; ACTIVIDADES NO DIFERENCIADAS DE LOS HOGARES INDIVIDUALES COMO PRODUCTORES DE BIENES Y SERVICIOS PARA USO PROPIO	98	Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio	COMPLEMENTARIO	
ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES Y ENTIDADES EXTRATERRITORIALES	99	Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales	PRINCIPAL	

Debido a que el predio en cuestión tiene tramos donde se denota ronda hídrica debe tenerse especial cuidado para conservar y respetar los respectivos retiros y darles el adecuado manejo dependiendo de proyecto específico a desarrollar según el E.O.T.

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

Dada en Santo Domingo a los diecinueve (19) días del mes de marzo de 2019.


NANCY JIMENA GONZALEZ PATIÑO
 Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial

Proyecto: Gloria M. Rivera Cardona.
 Elaboró: Gloria M. Rivera Cardona
 Revisó: Nancy Jimena González Patiño

CONSTANCIA DE FIJACION Y DESFIJACION DE AVISO

VINUS-UF1-04

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

EL (15) DE MARZO DE 2020 A LAS 7:30 A.M.

DESEFIJADO EL (23) DE MARZO DE 2020 A LAS 6:00 P.M.

Atentamente,



RICARDO LÓPEZ LOMBANA
Gerente y Representante Legal

Anexos: Copia de la Oferta Formal de Compra No. 20211700015731 del 28 de junio de 2021, 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.