02-01-20230217000418
Fecha: 17/02/2023 10:00:36 a. m. | Usuario: gdocumental
– NULL –
CONTACTO: HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOSDE JOSE DOMINGO OSORIO GRANADOS

Proyecto Vial Autopistas al Mar 1
Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14 del 3 de septiembre de 2015

AVISO No. 131 del 17 de febrero de 2023.
predio MAR 1_ UF2 _007A
DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.
Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

HACE SABER A
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOSDE JOSE DOMINGO OSORIO GRANADOS

Que DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S en calidad de delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió Oferta Formal de Compra No. 02-01-20230206000295de fecha 6 de febrero de 2023, correspondiente a la adquisición "de un área de terreno que hace parte del predio identificado como Lote Dos, ubicado en la Vereda Quimbayito municipio de San Jerónimo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 65610010073000020000000000 y matricula inmobiliaria número 029-19864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetran,predio MAR1_UF2_007A.

Que la presente es para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO**, ya que los **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOSDE JOSE DOMINGO OSORIO GRANADOS** no se presentaron antes en las instalaciones de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S**, ubicadas en el kilómetro 9, Via al mar,portal oriental túnel de occidente, San Cristobal ciudad de Medellín,no se pudo llevar a cabo la NOTIFICACION PERSONAL, por lo anterior se procede a dar cumplimiento al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, que dispone lo siguiente:

> *"Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.*

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal".

De conformidad con lo anterior, se procedió a citar a los HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOSDE JOSE DOMINGO OSORIO GRANADOS, a través de la citación con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20230206000309 de fecha del 6 de febrero 2023, enviada a través de la empresa enviamos Comunicaciones S.A.S., a las direcciones identificadas dentro del expediente:

-Guía de envió No.1020040016912. Dirección: calle 10D # 25-11 apartamento 301 edificio Palmeiras Medellín. Estado de entrega: "la persona a notificar si reside o labora en esta dirección". Resultado obtenido con fecha del 8 de febrero de 2023.

- Guía de envió No.1020040016812. Dirección: Lote Dos, ubicado en la Vereda Quimbayito municipio de San Jerónimo, departamento de Antioquia. Estado de entrega: "la persona a notificar no reside o labora en esta dirección". Resultado obtenido con fecha del 9 de febrero de 2023.

De igual forma se publicó la citación en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, www.devimar.co, link http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html, y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, desde el día **9 de febrero de 2023 hasta el día 15 de febrero de 2023**, así como también se fijó el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en el kilómetro 9, Via al mar,portal oriental túnel de occidente, San Cristobal ciudad de Medellín, **fijado entre 9 de febrero de 2023 hasta el día 15 de febrero de 2023,** con el fin de **surtir la notificación personal** de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20230206000295 de fecha 06 de febrero de 2023

Para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO** se anexa fiel copia tomada del original de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20230206000295 de fecha 06 de febrero de 2023, por la cual se requiere un área de terreno Lote Dos, ubicado en la Vereda Quimbayito municipio de San Jerónimo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 65610010073000020000000000 y matricula inmobiliaria número 029-19864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetran,

predio MAR1_UF2_007A. De propiedad de los HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOSDE JOSE DOMINGO OSORIO GRANADOS; junto con todos sus anexos a saber: Ficha técnica predial de fecha 28 de junio de 2022, Plano topográfico de fecha 28 de junio de 2022. Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 10 de octubre de 2022. Uso de Suelo. Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación. Contra la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20230206000295 de fecha 06 de febrero de 2023; No procede ningún recurso de ley.

Para efectos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, o cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

De conformidad con la Ley, se publicará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo en la página web de DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S., www.devimar.co, link http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html y en la página web AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, así como también se fijará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en el kilómetro 9, Via al mar, portal oriental túnel de occidente, San Cristobal ciudad de Medellín, con el fin de **surtir la notificación por aviso de la** Oferta Formal de Compra No. 02-01-20230206000295 de fecha 06 de febrero de 2023.

Atentamente,

GLORIA STELLA CARVAJAL HERNANDEZ.
Jefe Predial
DEVIMAR SAS.

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA AL MAR 1
CONTRATO No.:	CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP N° 014 DE 2015
UNIDAD FUNCIONAL	2
SECTOR O TRAMO	SAN JERÓNIMO
PREDIO No.	MAR1_UF2_007A

MARGEN DERECHO	ABSC. INICIAL	19+260,77 Km	LONGITUD EFECTIVA	MARGEN IZQUIERDO	ABSC. INICIAL		LONGITUD EFECTIVA
	ABSC. FINAL	19+419,90 Km	159,13		ABSC. FINAL		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES) DEL PREDIO

LUIS ANTONIO OSORIO GRANADOS Y OTROS

CEDULA:	C.C 70.059.778 Y OTRAS
DIRECCIÓN / EMAIL:	
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	LOTE DOS, VEREDA QUIMBAYITO, MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO
ULTIMA TRADICIÓN:	E.P No. 1173 DEL 28-06-2016 DE LA NOTARÍA 28 DE MEDELLÍN
MATRICULA INMOBILIARIA	029-19864
CEDULA CATASTRAL	65610010010073000020000000000

VEREDA/BARRIO:	SAN JERÓNIMO	MUNICIPIO:	SAN JERÓNIMO	DPT:	ANTIOQUIA	PREDIO REQUERIDO PARA:	CONFORMACIÓN DE TALUD	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO:	AGRICOLA	TOPOGRAFIA:	8-25% Ondulada

LINDEROS:

NORTE:	SUR:	ORIENTE:	OCCIDENTE:
LUIS ANTONIO OSORIO GRANADOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (16-17)	LUIS FERNANDO VASQUEZ ESTRADA (42-1)	LUIS ANTONIO OSORIO GRANADOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (17-42)	VÍA MEDELLÍN-SANTA FÉ DE ANTIOQUIA (INVIAS)(1- 16)
LONGITUD: 11,13 m	LONGITUD: 6,96 m	LONGITUD: 119,36 m	LONGITUD: 134,30 m

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
CHACHAFRUTO, DAP:0,01m	1		UND
POTRERO - GRAMA	859,36		m2

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANT	UNIDAD

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNIDAD
A	CERCA CON 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚA SOPORTADO EN ESTACONES DE CEMENTO DE 1,50 m DE ALTO, SEPARADOS CADA 3 m.	7,79	m

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	no
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	no
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	no
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	no
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	no

ÁREA TOTAL TERRENO	6.914,98	m²
ÁREA REQUERIDA	900,03	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
ÁREA SOBRANTE	6.014,95	m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	900,03	m²

OBSERVACIONES:

Área total de terreno = Área certificada 65610010010073000020000000000 - Área requerida MAR1_UF2_007
Área total de terreno = 9.835 m2 - 2.920,02 m2 = 6.914,98 m2

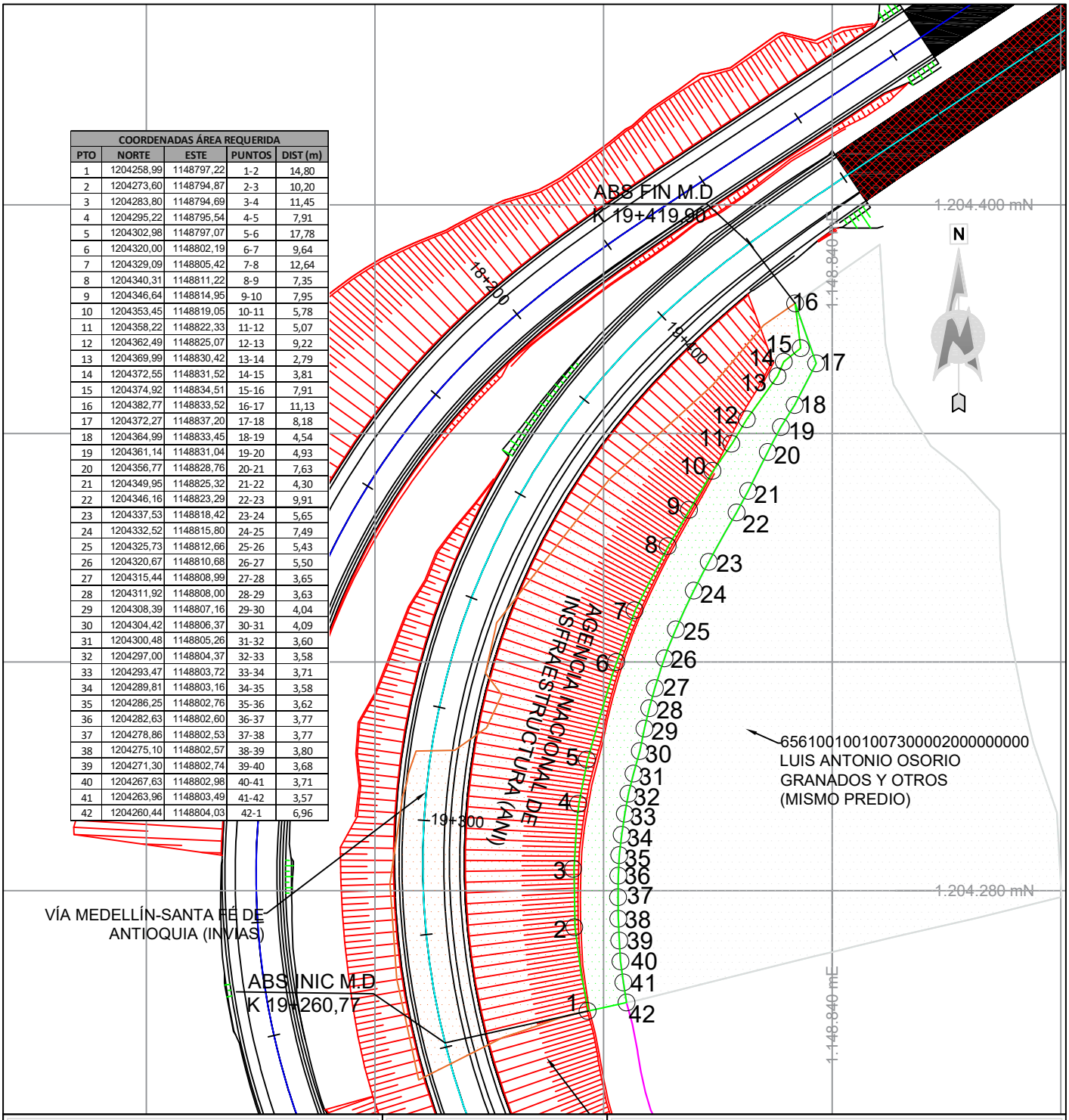
FECHA DE ELABORACIÓN: 28/06/2022

Elaboró:

JHON JAIRO PINEDA DÍAZ
MATRÍCULA PROFESIONAL 05202-359724ANT

Revisó y Aprobó:

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1204258,99	1148797,22	1-2	14,80
2	1204273,60	1148794,87	2-3	10,20
3	1204283,80	1148794,69	3-4	11,45
4	1204295,22	1148795,54	4-5	7,91
5	1204302,98	1148797,07	5-6	17,78
6	1204320,00	1148802,19	6-7	9,64
7	1204329,09	1148805,42	7-8	12,64
8	1204340,31	1148811,22	8-9	7,35
9	1204346,64	1148814,95	9-10	7,95
10	1204353,45	1148819,05	10-11	5,78
11	1204358,22	1148822,33	11-12	5,07
12	1204362,49	1148825,07	12-13	9,22
13	1204369,99	1148830,42	13-14	2,79
14	1204372,55	1148831,52	14-15	3,81
15	1204374,92	1148834,51	15-16	7,91
16	1204382,77	1148833,52	16-17	11,13
17	1204372,27	1148837,20	17-18	8,18
18	1204364,99	1148833,45	18-19	4,54
19	1204361,14	1148831,04	19-20	4,93
20	1204356,77	1148828,76	20-21	7,63
21	1204349,95	1148825,32	21-22	4,30
22	1204346,16	1148823,29	22-23	9,91
23	1204337,53	1148818,42	23-24	5,65
24	1204332,52	1148815,80	24-25	7,49
25	1204325,73	1148812,66	25-26	5,43
26	1204320,67	1148810,68	26-27	5,50
27	1204315,44	1148808,99	27-28	3,65
28	1204311,92	1148808,00	28-29	3,63
29	1204308,39	1148807,16	29-30	4,04
30	1204304,42	1148806,37	30-31	4,09
31	1204300,48	1148805,26	31-32	3,60
32	1204297,00	1148804,37	32-33	3,58
33	1204293,47	1148803,72	33-34	3,71
34	1204289,81	1148803,16	34-35	3,58
35	1204286,25	1148802,76	35-36	3,62
36	1204282,63	1148802,60	36-37	3,77
37	1204278,86	1148802,53	37-38	3,77
38	1204275,10	1148802,57	38-39	3,80
39	1204271,30	1148802,74	39-40	3,68
40	1204267,63	1148802,98	40-41	3,71
41	1204263,96	1148803,49	41-42	3,57
42	1204260,44	1148804,03	42-1	6,96



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

Agencia Nacional de Infraestructura

Devimar

PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO:
LUIS ANTONIO OSORIO GRANADOS Y OTROS

CONVENCIONES

- BORDE VÍA PROYECTADA
- EJE VÍA PROYECTADA
- EJE VÍA EXISTENTE
- DERECHO DE VÍA
- LINDERO
- CERCO
- LÍNEA DE CHAFLANES
- ARBOLES
- ÁREA REQUERIDA
- ÁREA REMANENTE
- ÁREA SOBRANTE
- ÁREA CONSTRUCCIÓN
- ÁREA CULTIVO
- ÁREA
- CONSTRUCCIÓN ANEXAS
- CAÑO O FUENTES HÍDRICAS
- ÁREA RONDA HIDRICA

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
900,03 m²	6.914,98 m²	0,00 m²	0.000,00 m²	6.014,95 m²

FECHA ELABORACIÓN:
28 - 06 - 2022

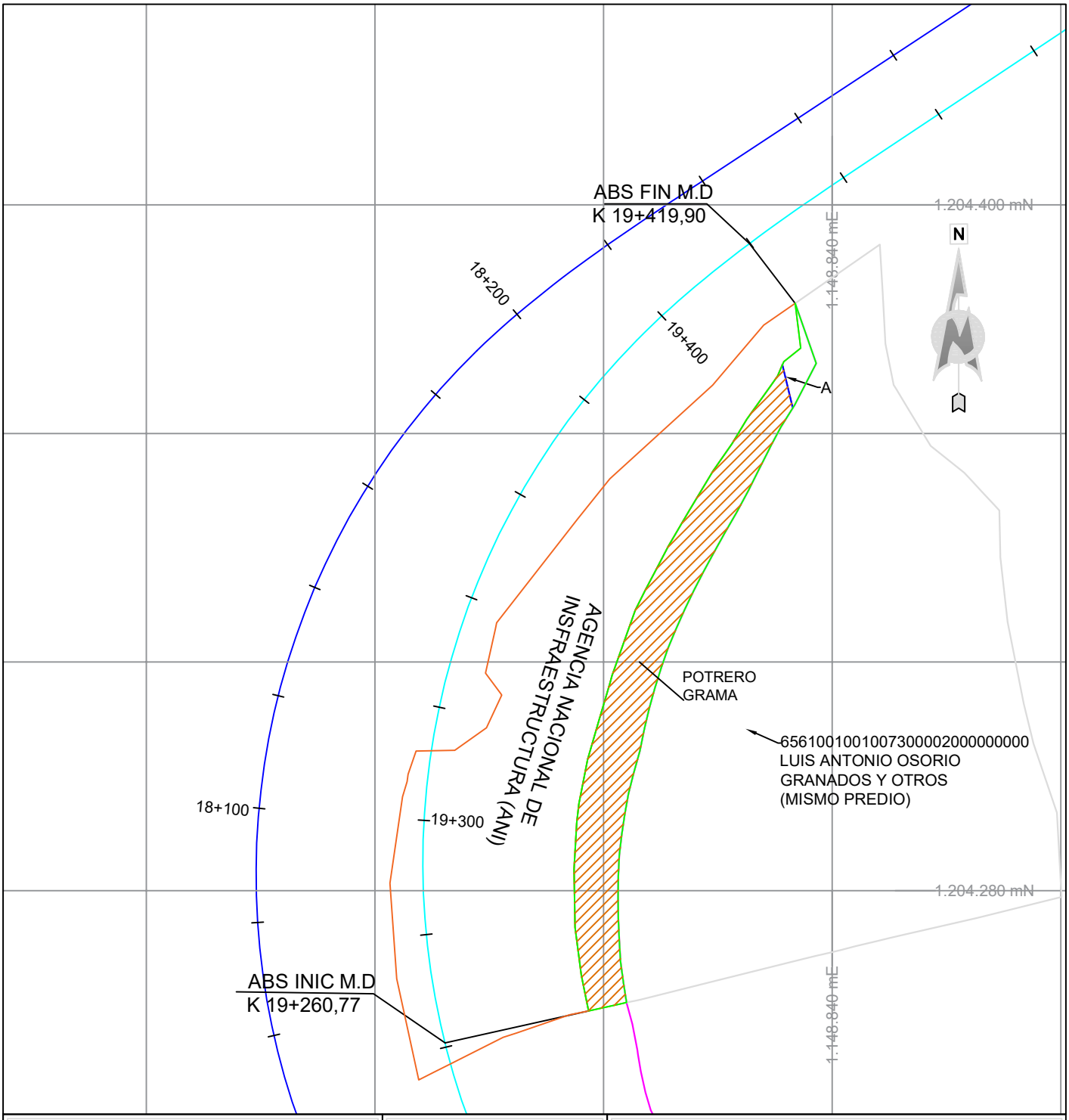
ESCALA:
1: 1000

UNIDAD FUNCIONAL :
2

DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL :
6561001001007300002000000000

PLANO PREDIAL N° :
MAR 1_UF2_007A 1 de 2



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

Agencia Nacional de Infraestructura

Devimar

PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO:
LUIS ANTONIO OSORIO GRANADOS Y OTROS

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
EJE VÍA PROYECTADA	ÁREA REMANENTE
EJE VÍA EXISTENTE	ÁREA SOBRANTE
DERECHO DE VÍA	ÁREA CONSTRUCCIÓN
LINDERO	ÁREA CULTIVO
CERCO	ÁREA
LÍNEA DE CHAFLANES	CONSTRUCCIÓN ANEXAS
ARBOLES	CAÑO O FUENTES HÍDRICAS
	ÁREA RONDA HIDRICA

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
900,03 m²	6.914,98 m²	0,00 m²	0.000,00 m²	6.014,95 m²

FECHA ELABORACIÓN:
28 - 06 - 2022

ESCALA:
1: 1000

UNIDAD FUNCIONAL :
2

DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL :
65610010010073000020000000000

PLANO PREDIAL N° :
MAR 1_UF2_007A 2 de 2

Formulario: CORRESPONDENCIA ENVIADA
Radicado: 02-01-20230206000295
Fecha: 06/02/2023 08:15:33 a. m.
Usuario: gdocumental
ENTIDAD:
CONTACTO: MARIA ELENA OSORIO DE VELASQUEZ
Fecha generación: 06/02/2023 08:15:41 a. m.

02-01-20230206000295

Medellín,

Señores
MARIA ELENA OSORIO DE VELASQUEZ
CECILIA MARIA DEL ROSARIO OSORIO GRANADOS
LUIS ANTONIO OSORIO GRANADOS
LUZ MARINA OSORIO GRANADOS
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOSDE JOSE DOMINGO OSORIO GRANADOS
Lote Dos, Vereda Quimbayito
Municipio de San Jerónimo
Departamento de Antioquia

ASUNTO: Oferta Formal de Compra de un área de terreno que hace parte del predio identificado como Lote Dos, ubicado en la Vereda Quimbayito municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 65610010010073000020000000000 y matricula inmobiliaria número 029-19864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetran, predio MAR1_UF2_007A.

Respetado Señor:

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 1450 de 2011, por medio de la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, se aprobó como parte integrante de dicha Ley, el documento: "*Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 – Prosperidad para Todos*", en cuyo capítulo III, se determinó el esquema de Asociación Público Privadas como una estrategia para impulsar la infraestructura como uno de los pilares de crecimiento de Colombia.

En línea con los objetivos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo y en el Plan Maestro de Transporte, para mejorar la infraestructura de transporte y garantizar la conectividad de las regiones, se expidió el Documento Conpes 3760 del 20 de agosto de 2013, para Proyectos Viales bajo esquemas de Asociaciones Público Privadas Cuarta Generación de Concesiones Viales, donde se presentan los lineamientos de política del programa de cuarta generación de concesiones viales (4G), dirigido a reducir la brecha en infraestructura y consolidar la red vial nacional a través de la conectividad continúa y eficiente entre los

centros de producción y de consumo, con las principales zonas portuarias y con las zonas de frontera del País.

Dentro de los Proyectos Viales bajo esquemas de Asociaciones Público-Privadas Cuarta Generación de Concesiones Viales se encuentra el Proyecto Autopista al Mar 1.

El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, fija los motivos de declaratoria de utilidad pública e interés social para la adquisición de inmuebles, así: *"ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política*".

En consideración a que, el Proyecto Vial Autopista al Mar 1, cumple los presupuestos establecidos en las normas constitucionales y legales vigentes para ser declarado de utilidad pública e interés social, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** expidió la Resolución No. 20206060010695 del 5 de agosto de 2020 "*Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 379 del 10 de febrero de 2015 proferida por el Presidente de la Agencia Nacional de Infraestructura y se define la franja de terreno del proyecto vial "Autopista al Mar 1", en cumplimiento del Artículo 58 literal e) de la Ley 388 de 1997 referente a la declaratoria de utilidad pública e interés social. ".*

El 03 de septiembre de 2015, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** y **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS** firmaron Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14, en los términos de la Ley 1508 de 2012, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que de conformidad con lo previsto en el citado contrato de concesión, **DEVIMAR SAS** por su cuenta y riesgo, lleve a cabo el Proyecto del asunto; el alcance del Proyecto corresponde a los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista al Mar 1, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".

De acuerdo con el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 14 del 3 de septiembre de 2015 y el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** ha delegado en la Sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, la Gestión Predial, entendida como el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad de todos los predios que hacen parte de la Concesión Autopista al Mar 1, a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.**

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley, se aprobó el Proyecto "Autopistas para la Prosperidad" del cual hace parte la Concesión Autopista al Mar 1, y para su ejecución, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el área de terreno referenciada, razón por la cual, mediante el presente documento, el Concesionario **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **MAR1_UF2_007A** de la Unidad Funcional 2 de fecha 28 de junio de 2022 elaborada por DEVIMAR SAS, de la cual se anexa copia, realiza Oferta Formal de Compra con los detalles que se citan a continuación:

El área de terreno requerida es de **NOVECIENTOS PUNTO TRES METROS CUADRADOS (900,03m2),** como consta en la ficha predial No. **MAR1_UF2_007A** de la Unidad Funcional 2 de fecha 28 de junio de 2022 elaborada por DEVIMAR SAS, debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: **Margen Derecho: Abscisa Inicial 19+260,77 Km – Abscisa Final 19+419,90 Km.**

El valor total de la Oferta Formal de Compra es de **CUATROSCIENTOS CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS ($404.982.363) MONEDA CORRIENTE;** según consta en el Informe de Avalúo Comercial Corporativo elaborado por VALORAR SA avalado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia de fecha 10 de octubre de 2022, cuyo marco jurídico es: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014 y demás normas acordes y vigentes para tal fin.

El citado avalúo está discriminado de la siguiente manera:

<u>Valor terreno, mejoras y especies:</u>

VALORES					
ÍTEM		CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
ÁREA REQUERIDA		900,03	m²	$ 448.950	$ 404.068.469
TOTAL TERRENO					$ 404.068.469
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
A	CERCA CON 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚA SOPORTADO EN ESTACONES DE CEMENTO DE 1,50 m DE ALTO, SEPARADOS CADA 3 m.	7,79	m	$ 24.100	$ 187.739,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					$ 187.739
ESPECIES VEGETALES					
CHACHAFRUTO, DAP:0,01m		1	und	$ 64.448	$ 64.448
POTRERO - GRAMA		859,36	m²	$ 770	$ 661.707
TOTAL ESPECIES VEGETALES					$ 726.155
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE					$ 404.982.363
VALOR EN LETRAS		CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M.L.			

De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición[1].

<u>Indemnizaciones Económicas:</u>

[1] Artículo 16, Resolución 898 de 2014

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1.Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 27.991.300	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
3. Desconexión de servicios públicos.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
6. Impuesto predial.	$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem, se trata de una compra parcial del predio.
8. Adecuación de áreas remanentes.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	$ 27.991.300	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	$ -	

NOTA: El concepto por daño emergente denominado "Notariado y Registro" (Anexo No. 1) se reconocerá a los propietarios únicamente en el evento de adquirirse el área de terreno objeto de la presente Oferta Formal de Compra mediante <u>enajenación voluntaria</u>; dejando constancia que este dinero c*orresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes, entre otros, los establecidos en el numeral 1 del artículo 17 de la resolución 898 de 2014*; razón por la cual, estos dineros se cancelarán únicamente en el momento oportuno para llevar a cabo éstos trámites ante notaria de reparto correspondiente y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

Una vez notificada la presente Oferta Formal de Compra, se entenderá iniciada la etapa de Enajenación Voluntaria, en la cual usted, tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la Oferta Formal de Compra es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, e inscribirse la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetran.

Se entenderá que usted, renuncia a la negociación cuando:

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

c. No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Oferta Formal de Compra por causas imputables a usted mismo.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la presente Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la presente Oferta Formal de Compra, e inscrita en el respectivo Certificado de Tradición del predio ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetran, el mismo no podrá ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador de instrumentos públicos se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Según estudio de títulos, el propietario de la zona de terreno que se requiere, es usted y por eso es destinatario de esta Oferta Formal de Compra.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso de la vía gubernativa, 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.

<u>Solicitud de Permiso de Intervención Voluntaria:</u>
Con fundamento en el artículo 11 de la ley 1882 de 2018[2], modificatorio del artículo 27 de la ley 1682 de 2013[3], que a la postre dice:

> ***"Permiso de intervención voluntario.*** *Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, 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*

[2] *"Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la Contratación Pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones"*
[3] *"Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias"*

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".*

Muy respetuosamente se solicita otorgar Permiso de Intervención Voluntaria del área de terreno objeto del presente acto administrativo, con el fin que DEVIMAR SAS pueda intervenirla constructivamente para fines del Proyecto Vial Mar 1; garantizándose el cumplimiento del proceso de enajenación voluntaria y expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

Acompaño para su conocimiento, copia de los siguientes documentos:

- Ficha técnica predial de fecha 28 de junio de 2022.
- Plano topográfico de fecha 28 de junio de 2022.
- Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 10 de octubre de 2022.
- Uso de Suelo.
- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

HENRY GUERRERO GARCIA
Representante Legal
DESARROLLO VIAL AL MAR SAS.

230.04.10

San Jerónimo, 15 de junio de 2022.

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T aprobado mediante el Acuerdo Municipal N° 018 del 17 de diciembre de 2019, se tiene dentro de su Capitulo II, Articulo 117, Asignación de Aprovechamiento y Obligaciones Urbanísticas, lo siguiente:

Que el predio identificado con número de cedula catastral 10010010073000020000000, ubicado en la zona urbana del Municipio cumple con las siguientes características de Usos del Suelo que son los siguientes:

- **USOS DEL SUELO**

ZONA **ACTIVIDAD MÚLTIPLE:**

PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO O RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Comercio **C-2** y **C-3** Servicios personales y profesionales oficinas y consultorios: **S-2.2; S-2.3** Servicios terciarios recreativos **S-3.1; S-3.2; S-3.3; S-3.5** Dotacional (Equipamientos colectivos, sociales y de seguridad, salud)	Residencial: Vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar multifamiliar. Comercio **C-1** Hospedaje o Alojamiento: **S-1.3; S-1.4** Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos **S-4 tipo 1** de bajo impacto. Industria artesanal **I-2** Espacio público y recreacional	Servicios terciarios recreativos **S-3.4;** Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos S-4 tipo 2 de alto impacto: **(S4_T2.1; S4_T2.2; S4_T2.4; S4_T2.5; S4_T2.6; S4_T2.9); S4_T2.10; S4_T2.11; S4_T2.12)** Industria menor **I-3**	Gran Industria **I-4** Hospedaje o Alojamiento: **S-1.1; S-1.2; S-1.5** Servicios en general no condicionados ni complementarios.

- **APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES**

Código	Aprovechamientos				Obligaciones de cesión de suelo		
	Densidad viv/ha	Altura máxima	Área mínima de lote (m²)	I. O.	Espacio público y equipamientos	Espacio público y equipamientos en desarrollos con uso diferente a vivienda	Construcción de equipamientos
DE_15	30	3P	70	50%	5 m²/hab. o 15% sobre área neta	7 m²/100 m² construidos	1 m² por cada vivienda. Usos diferentes a la vivienda: 1% del área total construida

- El pago de las obligaciones definidas para espacio público y equipamientos podrán pagarse en dinero o en suelo, para esto se definen como principales zonas receptoras de este pago de obligaciones los predios donde se localizan los espacios públicos y equipamientos propuestos desde el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Las obligaciones tienen aplicación en proyectos que generen más de 2 destinaciones.
- Los polígonos de desarrollo están sujetos a la formulación de Plan Parcial.
- Los proyectos para la generación de vivienda de interés social VIS o vivienda de interés prioritario VIP, se regirán por las normas nacionales, Decreto 2060 de 2004 y 075 de 2013.
- Todos los lotes y construcciones deberán garantizar acceso desde vía pública ya sea vehicular o peatonal.
- Retiros vías primer orden. 30 metros desde eje de vía.
- Las construcciones no podrán sobrepasar la altura máxima definida en la tabla de aprovechamientos del presente Acuerdo, esta altura incluye las mansardas integradas a la vivienda y los sótanos y semisótanos. Todas deberán cumplir con los requerimientos de iluminación y ventilación natural, además con los requerimientos de la norma técnica sismo resistente.
- Todas las construcciones que se localicen en el suelo urbano deberán respetar los retiros a las fuentes de agua, no podrán localizarse en zonas de amenaza alta y deberán velar por ocasionar un impacto mínimo sobre los recursos naturales.
- **Retiros a fuentes hídricas**. el retiro mínimo a las fuentes hídricas será de 30 m a cada lado de la corriente contados a partir de la cota máxima de inundación, los cuales no podrán tener un uso

diferente al de protección y a intervenciones de restauración ecológica. las zonas de retiro a las fuentes hídricas se encuentran clasificadas como suelos de protección y que por lo tanto no permiten ningún tipo de intervención sobre estas.

- **Nota**: Sobre los usos del suelo tanto urbanos como rurales prevalece el suelo de protección definido en la clasificación del suelo del presente Acuerdo.
- **Nota**: la normatividad ambiental deberá de ser corroborada por la autoridad autónoma CORANTIOQUIA
- **Nota**: la normatividad ambiental deberá de ser corroborada por la autoridad autónoma CORANTIOQUIA, ya que desde el pasado mes de Diciembre del 2018, fue aprobado el nuevo POMCA del Rio Aurra, "*Actualización del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de las Afluentes directos del rio Cauca (MD) – rio Aurra*".

CARLOS ANDRES JIMENEZ GALEANO
Profesional Universitario
Desarrollo Urbanístico

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL
AVALÚO URBANO COMERCIAL ***DIRECCIÓN: LOTE DOS, VEREDA QUIMBAYITO, MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO*** ***VEREDA: SAN JERÓNIMO*** ***ABSCISAS: Km 19+260,77 D a Km 19+419,90 D*** **MUNICIPIO SAN JERÓNIMO DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PROPIETARIO: LUIS ANTONIO OSORIO GRANADOS Y OTROS

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
PREDIO MAR1_UF2_007A	
LOTE	
ÁREAS REQUERIDAS	
LOTE	900,03 m²
CONSTRUIDA	0,00m²
TOTAL AVALÚO	$ 404.982.363

Medellín
+57(604) 448 07 27
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606

Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
+57(601) 745 05 88
Transversal 19A # 98 - 28
Edificio Centro Empresarial 9828
Oficina 201
www.valorar.com

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA AL MAR 1							
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción		Lote y Construcción			
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL							
PREDIO No.	MAR1_UF2_007A							
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA							
MUNICIPIO	SAN JERÓNIMO							
VEREDA/BARRIO	SAN JERÓNIMO							
ABSCISAS	Km 19+260,77 D a Km 19+419,90 D							
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LOTE DOS, VEREDA QUIMBAYITO, MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO.							
TIPO DE PREDIO	Rural				Urbano		X	
USO ACTUAL (tomado de ficha predial)	Residencial		Comercial		Industrial		Mixto	
	Agrícola	X	Recreacional		Protección		Ninguno	
USO POR NORMA (certificado normativo)	Zona de actividad múltiple.							
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	• Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. • Ley 388 de 1997. • Decreto 1420 de 1998. • Ley 1682 de noviembre de 2013. • Resolución 898 de agosto de 2014. • Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014. • Esquema de Ordenamiento Territorial de San Jerónimo, Acuerdo N° 018 del 17 de diciembre de 2019.							
INFORMACIÓN CATASTRAL	Cedula catastral: 65610010010073000020000000000 Áreas de terreno: 9.835 m^2. Áreas de Construcción: 0 ha. Vigencia: 13/06/2022. Zonas Homogéneas Físicas catastrales: • Urbano 36 con área 9.534 m^2. • Urbano 35 con área 301 m^2. Zonas Geoeconómicas catastrales: • Urbano 21 con área 9.534 m^2. • Urbano 22 con área 301 m^2.							

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS (Utilizados en la elaboración del avalúo)	• Ficha predial (28/06/2022). • Plano predial. • Ficha Catastral. • Ficha normativa. • Estudio de títulos. • Certificado de Tradición y Libertad No. 029-19864. • Documentos inherentes al cálculo de indemnizaciones.
FECHA SOLICITUD	12-08-2022
FECHA VISITA	02-09-2022
FECHA AVALÚO	10-10-2022
AVALUADOR COMISIONADO	SANTIAGO PALACIO RAMÍREZ
RESPONSABLE DE VISITA	EMILLY JANETH VEGA URIBE SANTIAGO PALACIO RAMÍREZ

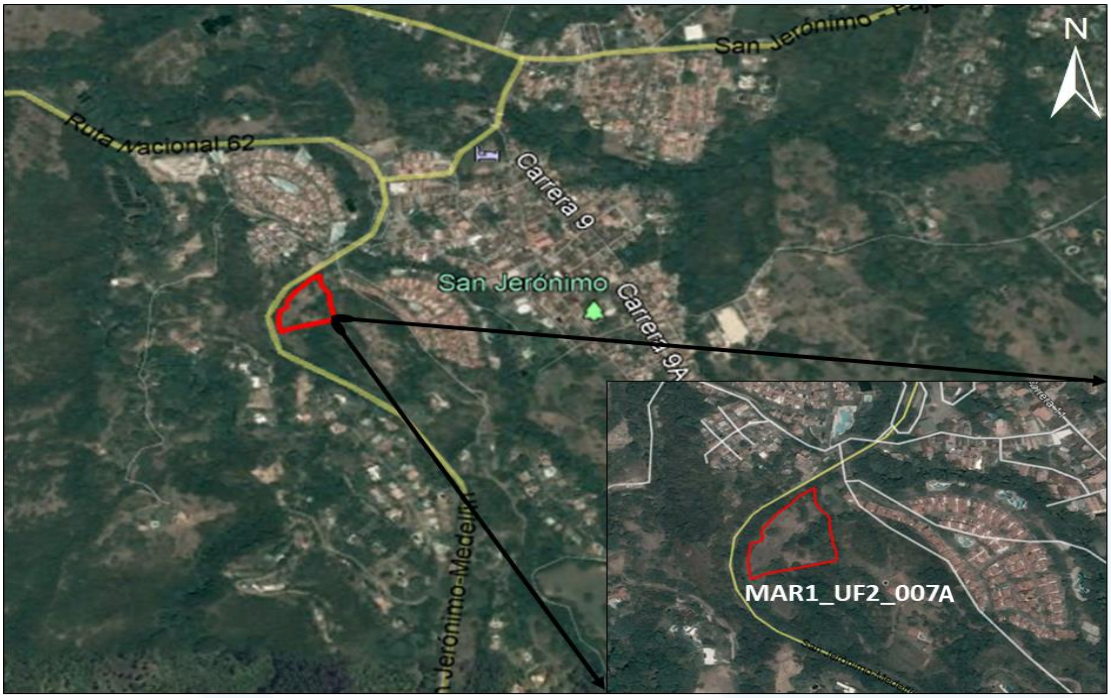
2. **CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:** La principal actividad económica se centra en la agricultura y en las actividades turísticas; existen en el sector diversos hoteles, instalaciones recreativas, restaurantes entre otros usos que complementan las actividades turísticas. Existen en la zona varias parcelaciones en su mayoría de viviendas de campo. A lo largo del corredor suburbano existen diversos comercios que prestan servicios a los viajeros.

ENTORNO	ENTORNO

VÍAS DE ACCESO	Pavimentada	X	Destapada	X	Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público bueno, con adecuada frecuencia, servicio prestado por buses, busetas y taxis.							

SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado	X	Teléfono	
	Gas		Parabólica	X	Rec. Basuras	X	Alum. Público	X
	Transporte público	X	Pozo séptico		Internet			
SERVICIOS COMUNALES	Para acceder a los servicios educativos las personas del sector pueden dirigirse a los centros educativos: Institución Educativa Néstor Rogelio Montoya e Institución Educativa La Volcana que pertenecen al municipio de Medellín o a los centros educativos ubicados en el casco urbano de San Jerónimo, para los servicios de salud pueden acceder al Hospital San Luis Beltrán.							
USO PREDOMINANTE	Residencial	X	Comercial		Agropecuario		Industrial	
	Recreativo	X	Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 piso		Otra			

ESTRATIFICACIÓN	1		2		3	X	4		5		N/A	X



Plano de ubicación. Elaboración propia. Fuente: Google Earth.
Coordenadas: 6.44192640638, -75.7322755856.

Medellín
+57(604) 448 07 27
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606

Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
+57(601) 745 05 88
Transversal 19A # 98 - 28
Edificio Centro Empresarial 9828
Oficina 201
www.valorar.com

Delimitación del sector:

Norte: Municipio de Sopetrán.
Oriente: Municipio de San Pedro de los Milagros.
Sur: Municipio de Medellín.
Occidente: Municipio de Ebéjico.

Nota: Delimitación realizada a partir de la información de la base de datos catastral del departamento de Antioquia.

Características Climáticas:
ALTURA*: 750 msnm*
TEMPERATURA: *25°C*
PRECIPITACIÓN: *1392 mm*
PISO TÉRMICO: *Cálido*
Fuente: Página web de la Alcaldía de San Jerónimo, Antioquia.

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	1.- MARÍA ELENA OSORIO DE VELÁSQUEZ. 2.- CECILIA MARÍA DEL ROSARIO OSORIO GRANADOS. 3.- LUIS ANTONIO OSORIO GRANADOS. 4.- LUZ MARINA OSORIO GRANADOS. 5.- HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE JOSE DOMINGO OSORIO GRANADOS.
IDENTIFICACIÓN	1.- C.C. No. 32.507.730 2.- C.C. No. 42.866.726 3.- C.C. No. 8.346.325 4.- C.C. No. 42.795.525 5.- Identificado en vida con la C.C. No. 70.059.778
MATRÍCULA	029-19864
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	1.- 20% 2.- 20% 3.- 20% 4.- 20% 5.- 20%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Los propietarios MARIA ELENA OSORIO DE VELASQUEZ, CECILIA MARIA DEL ROSARIO OSORIO GRANADOS, LUIS ANTONIO OSORIO GRANADOS, LUZ MARINA OSORIO GRANADOS y JOSE DOMINGO OSORIO GRANADOS

	adquirieron el derecho de dominio así: Una parte mediante Escritura Pública Nro. 361 del 02 de noviembre de 1962 de la Notaría Única de Sopetran y la otra, mediante la escritura pública de Adjudicación de sucesión Nro.1173 del 28 de junio de 2016 de la Notaría 28 de Medellín.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	El predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 029-19864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, de propiedad de MARIA ELENA OSORIO DE VELÁSQUEZ, identificada con la cedula de ciudadanía No. 32.507.730 de Medellín, CECILIA MARIA DEL ROSARIO OSORIO GRANADOS, identificada con la cedula de ciudadanía No. 42.866.726 de Envigado, LUIS ANTONIO OSORIO GRANADOS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 8.346.325 de envigado, LUZ MARINA OSORIO GRANADOS, identificada con la cedula de ciudadanía No. 42.795.525 de la Estrella y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSÉ DOMINGO OSORIO GRANADOS, identificado en vida con la cedula de ciudadanía No. 70.059.778 de Medellín, se encuentra libre de embargos, pleitos pendientes, arrendamientos por escritura pública, usufructos, condiciones resolutorias derivadas de la forma de pago, inscripciones de demandas, entre otros.

Fuente: Estudio de títulos suministrado.

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 018 de 2019 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Jerónimo; el inmueble se encuentra ubicado en suelo urbano en zona de actividad múltiple.

SUELO: Urbano.

USOS DEL SUELO: Zona actividad múltiple.
USO PRINCIPAL: Comercio C-2 y C-3; servicios personales y profesionales oficinas y consultorios: S-2.2; S-2.3; servicios terciarios recreativos S-3.1; S-3.2; S-3.3; S-3.5; dotacional (equipamientos colectivos, sociales y de seguridad, salud).
USO COMPLEMENTARIO: Residencial: vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar multifamiliar; comercio C-1; hospedaje o alojamiento: S-l_3; S-1.4; servicios personales, profesionales y tecnológicos S-4 tipo 1 de bajo impacto; industria artesanal 1-2; espacio público y recreacional.
USO RESTRINGIDO: Servicios terciarios recreativos S-3.4; servicios personales, profesionales y tecnológicos S-4 tipo 2 de alto impacto: (S4_T2.1; S4_T2.2; S4_T2.4; S4_T2.5; S4_T2.6; S4_T2.9; S4_T2.10; S4_T2.11; S4_T2.12) industria menor 1-3.
USO PROHIBIDO: Gran Industria I-4; hospedaje o alojamiento: S-1.1; S-1.2; S-1.5 servicios en general no condicionados ni complementarios.

DENSIFICACIÓN: 30 viviendas / ha.
INDICE DE OCUPACIÓN: 50%.

Plano de usos del suelo. Fuente: Esquema de Ordenamiento Territorial de San Jerónimo.

A continuación, se enuncian los parámetros normativos contenidos en el certificado de uso del suelo emitido por la secretaría de planeación y desarrollo territorial del municipio de San Jerónimo y suministrado por la empresa solicitante:

SAN JERÓNIMO Seguimos CRECIENDO
ALCALDÍA MUNICIPAL

SECRETARIA DE PLANEACIÓN
NIT 890.920.814-5

230.04.10

San Jerónimo, 15 de junio de 2022.

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T aprobado mediante el Acuerdo Municipal N° 018 del 17 de diciembre de 2019, se tiene dentro de su Capitulo II, Articulo 117, Asignación de Aprovechamiento y Obligaciones Urbanísticas, lo siguiente:

Que el predio identificado con número de cedula catastral 10010010073000020000000, ubicado en la zona urbana del Municipio cumple con las siguientes características de Usos del Suelo que son los siguientes:

- **USOS DEL SUELO**

ZONA **ACTIVIDAD MÚLTIPLE:**

PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO O RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Comercio **C-2** y **C-3** Servicios personales y profesionales oficinas y consultorios: **S-2.2; S-2.3** Servicios terciarios recreativos **S-3.1; S-3.2; S-3.3; S-3.5** Dotacional (Equipamientos colectivos, sociales y de seguridad, salud)	Residencial: Vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar multifamiliar. Comercio **C-1** Hospedaje o Alojamiento: **S-1.3; S-1.4** Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos **S-4 tipo 1** de bajo impacto. Industria artesanal **I-2** Espacio público y recreacional	Servicios terciarios recreativos **S-3.4;** Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos S-4 tipo 2 de alto impacto: **(S4_T2.1; S4_T2.2; S4_T2.4; S4_T2.5; S4_T2.6; S4_T2.9); S4_T2.10; S4_T2.11; S4_T2.12)** Industria menor **I-3**	Gran Industria **I-4** Hospedaje o Alojamiento: **S-1.1; S-1.2; S-1.5** Servicios en general no condicionados ni complementarios.

- **APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES**

Código	Aprovechamientos				Obligaciones de cesión de suelo		
	Densidad viv/ha	Altura máxima	Área mínima de lote (m²)	I. O.	Espacio público y equipamientos	Espacio público y equipamientos en desarrollos con uso diferente a vivienda	Construcción de equipamientos
DE_15	30	3P	70	50%	5 m²/hab. o 15% sobre área neta	7 m²/100 m² construidos	1 m² por cada vivienda. Usos diferentes a la vivienda: 1% del área total construida

- El pago de las obligaciones definidas para espacio público y equipamientos podrán pagarse en dinero o en suelo, para esto se definen como principales zonas receptoras de este pago de obligaciones los predios donde se localizan los espacios públicos y equipamientos propuestos desde el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Las obligaciones tienen aplicación en proyectos que generen más de 2 destinaciones.
- Los polígonos de desarrollo están sujetos a la formulación de Plan Parcial.
- Los proyectos para la generación de vivienda de interés social VIS o vivienda de interés prioritario VIP, se regirán por las normas nacionales, Decreto 2060 de 2004 y 075 de 2013.
- Todos los lotes y construcciones deberán garantizar acceso desde vía pública ya sea vehicular o peatonal.
- Retiros vías primer orden. 30 metros desde eje de vía.
- Las construcciones no podrán sobrepasar la altura máxima definida en la tabla de aprovechamientos del presente Acuerdo, esta altura incluye las mansardas integradas a la vivienda y los sótanos y semisótanos. Todas deberán cumplir con los requerimientos de iluminación y ventilación natural, además con los requerimientos de la norma técnica sismo resistente.
- Todas las construcciones que se localicen en el suelo urbano deberán respetar los retiros a las fuentes de agua, no podrán localizarse en zonas de amenaza alta y deberán velar por ocasionar un impacto mínimo sobre los recursos naturales.
- **Retiros a fuentes hídricas**. el retiro mínimo a las fuentes hídricas será de 30 m a cada lado de la corriente contados a partir de la cota máxima de inundación, los cuales no podrán tener un uso

SAN JERÓNIMO Seguimos CRECIENDO
ALCALDÍA MUNICIPAL

SECRETARIA DE PLANEACIÓN
NIT 890.920.814-5

diferente al de protección y a intervenciones de restauración ecológica. las zonas de retiro a las fuentes hídricas se encuentran clasificadas como suelos de protección y que por lo tanto no permiten ningún tipo de intervención sobre estas.

- **Nota**: Sobre los usos del suelo tanto urbanos como rurales prevalece el suelo de protección definido en la clasificación del suelo del presente Acuerdo.
- **Nota**: la normatividad ambiental deberá de ser corroborada por la autoridad autónoma CORANTIOQUIA
- **Nota**: la normatividad ambiental deberá de ser corroborada por la autoridad autónoma CORANTIOQUIA, ya que desde el pasado mes de Diciembre del 2018, fue aprobado el nuevo POMCA del Rio Aurra, "*Actualización del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de las Afluentes directos del rio Cauca (MD) – rio Aurra*".

CARLOS ANDRES JIMENEZ GALEANO
Profesional Universitario
Desarrollo Urbanístico

Palacio Municipal. Carrera 11 No. 18-132. Ofi. 304, San Jerónimo-Antioquia
Código Postal 51070135 / Conmutador 858 2024 / Ext. 107. Fax 858 22 83
Email: plancacion@sanjeronimo-antioquia.gov.co
www.sanjeronimo-antioquia.gov.co

Valorar es saber
La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia
Medellín
+57(604) 448 07 27
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606
Línea Nacional 01 8000 510 727
Bogotá
+57(601) 745 05 88
Transversal 19A # 98 - 28
Edificio Centro Empresarial 9828
Oficina 201
www.valorar.com
VRG Valuation Research Group
ISO 9001:2015 BUREAU VERITAS Certification
N° CO18.01514

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	6.914,98 m²
ÁREA UNIDAD FISIOGRÁFICA 1	6.914,98 m²

Fuente: Ficha predial suministrada.

3.4 UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en San Jerónimo, aproximadamente a 1 km después del casco urbano de San Jerónimo en sentido San Jerónimo - Medellín, al costado izquierdo en el mismo sentido.

3.5 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIOGRÁFICAS: En el predio se encuentra 1 unidad fisiográfica, con pendientes entre 8% y 25% adecuado para uso de comercio y servicios.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA	900,03 m²
ÁREA REMANENTE	0,00 m²
ÁREA SOBRANTE	6.014,95 m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	900,03 m²
LINDEROS ÁREA REQUERIDA	
NORTE	11,13m LUIS ANTONIO OSORIO GRANADOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (16-17).
ORIENTE	119,36m LUIS ANTONIO OSORIO GRANADOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (17-42).
SUR	6.96m LUIS FERNANDO VASQUEZ ESTRADA (42-1).
OCCIDENTE	134,30m VÍA MEDELLÍN – SANTA FÉ DE ANTIOQUIA (INVIAS)(1-16).

Fuente: Ficha predial suministrada.

4.1 PENDIENTES DEL TERRENO:

Topografía de la totalidad del predio

0% a 3%	
3% a 7%	X
7% a 12%	X
12% a 25%	X
25% a 50%	
50% a 75%	
Mayor 75%	

Fuente: Visita de campo

Topografía del área requerida

0% a 3%	
3% a 7%	
7% a 12%	X
12% a 25%	X
25% a 50%	
50% a 75%	
Mayor 75%	

Fuente: Ficha predial

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada			X	Escarpada	
VÍA DE ACCESO	Vía Medellín – Santafé de Antioquia.							
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada	X	Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua		Energía		Alcantarillado		Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Público	
	Transporte público		Pozo séptico		Internet			

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:
No existen construcciones principales para ser valoradas.

4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
A	CERCA CON 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚA SOPORTADO EN ESTACONES DE CEMENTO DE 1,50 m DE ALTO, SEPARADOS CADA 3 m.	7,79	m	N/A	N/A	N/A

Fuente: Ficha predial.

A. CERCA

4.4. ESPECIES VEGETALES:

ESPECIE	CANT	DENSIDAD	UNIDADES
CHACHAFRUTO, DAP:0,01m	1		und
POTRERO - GRAMA	859,36		m²

Fuente: Ficha predial.

ESPECIES VEGETALES	

5 METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

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

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

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno.

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

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

ARTÍCULO 4°. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

ARTÍCULO 15. Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:
% AU: Porcentaje área útil.
Vtu: Valor del terreno urbanizado.
g: Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu: Costos de urbanismo.
(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra).

5.2 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Plantas ornamentales y valores unitarios de especies:
Para realizar la valoración de especies ornamentales o plantas unitarias, donde sólo se tiene en cuenta el daño emergente, se debe establecer si las especies vegetales suministradas en la ficha predial caben dentro de esta categoría para ello se debe tener en cuenta:

- Si es una especie transitoria con un área menor de 50 m^2 se valora como unidad.
- Si es una especie forestal pero no se anexa la documentación pertinente para lucrarse de la madera, se debe valorar como unidad
- Si es una especie permanente pero no se tiene documentación que certifique las utilidades dejadas de percibir, se valora como unidad.

Para valorar una especie unitaria por daño emergente, se tiene en cuenta el establecimiento los insumos y la mano de obra; para los insumos se carga el valor de la especie vegetal en viveros (se incluyen todas las alturas disponibles) y el valor de la dosis de estimación de insumos. Para realizar el cálculo de la mano de obra / año, se tiene en cuenta el valor del jornal, que para el año 2022 es de $ 54.169, y que en 8 horas un trabajador promedio puede realizar actividades de hoyado, poda, fertilización, etc. a aproximadamente 40 plántulas, por lo que el valor por planta sería de $ 1.354.

Para estimar el valor de mantenimiento a un año se carga los insumos de acuerdo al valor de la dosis, pero en este caso al año se realizan aplicaciones y mantenimiento de acuerdo al tipo de plántula, estas variaciones se valorizan según conocimiento agronómico; se establecen los años según conocimiento agronómico, donde la planta puede mantenerse sola a partir de dicha edad.

Pastos:
Para realizar la valoración de los diferentes tipos de pastos se manejó literatura especializada referente a cada cultivo además de conocimiento de implementar conocimiento agronómico, con el objetivo de definir las actividades ejecutadas en el establecimiento, sostenimiento y cosecha.

Una vez establecidas las actividades se obtuvo el costo de establecimiento de los diferentes tipos de pastos por hectárea en su primer año (Tabla 4):

TABLA 4. Costo total pastos/ha. y valoración m2

Pasto	Costo de establecimiento	Costo de mantenimiento	Costo de cosecha	TOTAL	Valoración m^2
Pastoreo	$ 3250000	$ 1600000	NA	$ 4850000	$ 485
Corte	$ 5700000	$ 1600000	$ 401550	$ 7701550	$ 770

NOTA: El pasto natural no presenta valoración ya que crece espontáneamente y no requiere un costo de establecimiento, no se le aplican costos de cosecha ya que en estos casos el crecimiento y rendimiento no es eficiente. El pasto de pastoreo no se le cargan costos de cosecha, ya que este tipo de pastos, soporta el peso y es consumido por diferentes animales. En la base de datos de especies vegetales se especifican los tipos de pastos de acuerdo a su uso. Es de anotar que este tipo de valoración se basa en el establecimiento del pasto desde semilla, en caso que se demuestre que el pasto fue comprado e instalado por metro cuadrado se deben consultar diferentes viveros de la zona y se calcula el valor promedio del mismo.

BIBLIOGRAFÍA

1. https://www.minagricultura.gov.co/Normatividad/Paginas/Decreto-1071-2015/Cultivos-Forestales-con-fines-comerciales.aspx , consultado el 24 de mayo de 2022.
2. https://fundacionglobalnature.org/wp-content/uploads/2020/01/olives_wine.pdf consultado mayo de 2022.
3. DANE. 2007. Ficha técnica, Sistema de Información y Medio Ambiente. Disponible en:http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/ambientales/Sima/Cobertura_agricola.pdf, consultado el 9 de mayo de 2022.
4. http://ganaderiacolombianasostenible.co/web/wp-content/uploads/2016/03/5-CERCAS-VIVAS.pdf , consultado en mayo de 2020.
5. http://repositorio.uaaan.mx:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/5391/T18491%20SANCHEZ%20CRUZ,%20JUAN%20MANUEL%20%20MONOG..pdf?sequence=1 , consultado el 13 de mayo de 2021.
6. http://www.fao.org/3/ae578s/AE578S06.htm , consultado en mayo de 2022.
7. http://www.fao.org/3/x5320s/x5320s07.htm , consultado mayo de 2022.
8. https://es.wikipedia.org/wiki/Bosque_en_galer%C3%ADa , consultado mayo de 2022.
9. SIPSA (Sistema de información de productos Agroalimentarios), Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/servicios-al-ciudadano/servicios-de-informacion/sipsa
10. Central mayorista de Antioquia, disponible en: http://www.lamayorista.com.co/
11. Indexmundi, disponible en: http://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/
12. Agronet, disponible en: http://www.agronet.gov.co/Paginas/default.aspx
13. Álvarez, B. & Sánchez, B. 2011. Costos y métodos de Costeo, Aplicación y análisis para el sector agropecuario. Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín.
14. Guía de costos agrícolas https://www.valledelcauca.gov.co/error.php?code=2064&showErrorPage=1

15. Guía práctica para la cubicación de maderas, Proyecto de posicionamiento para la gobernanza forestal en Colombia, Disponible en pdf: www.bosquesflegt.gov.co/?q=download/file/fid/51
16. Metodología de CORINE Lan Cover adaptada para Colombia. Disponible en: http://documentacion.ideam.gov.co/openbiblio/bvirtual/021521/LIBROCORINEFINAL.pdf, consultado mayo de 2021.
17. Ariza, W., Toro, J. & Lores, A. 2009. Análisis florístico y estructural de los bosques premontanos en el municipio de Amalfi (Antioquia, Colombia). Revista Colombia Forestal Vol. 12: 81-102.

5.3. METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

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

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

- Notariado y Registro: (Escritura pública de compraventa y registro). Si aplica.

  Nota: Según la resolución 898 de 2014 en su artículo 17 daño emergente solo contempla dentro del pago el reconocimiento del costo del levantamiento de las limitaciones al dominio, por ende, solo estas serán tenidas en cuenta dentro del pago indemnizatorio. No aplica.

- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

- Desconexión de servicios públicos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

- Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.

- Impuesto predial: No aplica el pago de dicha indemnización, ya que la compra del predio es parcial, según la ley vigente este ítem solo aplica cuando se trate de la compra total del predio.

- Adecuación de áreas remanentes: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem. El contrato de comodato precario no aplica para ninguna de las indemnizaciones.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem. El contrato de comodato precario no aplica para ninguna de las indemnizaciones.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Para la estimación del valor comercial del inmueble se aplica inicialmente el método comparativo de mercado, en el cual se realizó la investigación de ofertas ubicadas en la zona urbana de San Jerónimo con áreas menores a una (1) hectárea y con connotación comercial y de servicios, con la finalidad de compararla a los usos normativos de predio objeto de estudio, una vez depurado dicho mercado se adoptó el valor del límite superior el cual es de $1.194.400/m², esto debido a que la ubicación del predio objeto de estudio tiene una mayor favorabilidad al encontrarse colindante a la vía principal.

No obstante, es necesario tener en cuenta que el predio no presenta un desarrollo urbanístico, motivo por el cual es necesario aplicar la TÉCNICA RESIDUAL, con la finalidad de estimar el valor del terreno en bruto a partir del valor de un predio urbanizado y descontando los costos de adecuaciones, utilidades y determinando el área vendible en todo el inmueble. Este análisis se hace acorde con la reglamentación urbanística vigente E.O.T. de San Jerónimo - Acuerdo 018 de 2019.

El predio presenta una afectación por retiro de vía de primer orden, es decir de 30m desde eje de vía, adicionalmente es necesario ceder un 15% de terreno para las cesiones obligatorias que exponen tanto la Ley 388 de 1998 como el E.O.T. municipal, esto conlleva a que el predio cuente con un 42,17% del área total para que pueda ser desarrollado urbanísticamente con los aprovechamientos que define el municipio, y que, finalmente, luego de aplicar la técnica residual y considerar todos los aspectos normativos se obtiene un valor para el terreno del predio de $448.950/m².

Área total de terreno = Área certificada 65610010010073000020000000000 - Área requerida MAR1_UF2_007.

Área total de terreno = 9.835 m^2 - 2.920,02 m^2 = 6.914,98 m^2.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES					
ÍTEM		CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
ÁREA REQUERIDA		900,03	m²	$ 448.950	$ 404.068.469
TOTAL TERRENO					$ 404.068.469
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
A	CERCA CON 3 HILOS DE ALAMBRE DE PÚA SOPORTADO EN ESTACONES DE CEMENTO DE 1,50 m DE ALTO, SEPARADOS CADA 3 m.	7,79	m	$ 24.100	$ 187.739,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					$ 187.739
ESPECIES VEGETALES					
CHACHAFRUTO, DAP:0,01m		1	und	$ 64.448	$ 64.448
POTRERO - GRAMA		859,36	m²	$ 770	$ 661.707
TOTAL ESPECIES VEGETALES					$ 726.155
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE					$ 404.982.363
VALOR EN LETRAS		CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M.L.			

ATENTAMENTE:

SANTIAGO PALACIO RAMÍREZ
Avaluador Comisionado
RAA AVAL - 98637511

DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
Coordinador Comité Técnico
RAA AVAL - 1014183734

JUAN MANUELVELÁSQUEZ
Representante Legal Valorar S.A.

ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

Para establecer el valor de terreno urbanizado se realizó la investigación de mercado con ofertas ubicadas en la zona urbana de San Jerónimo con áreas menores a una (1) hectárea y con connotación comercial y de servicios, con la finalidad de compararla a los usos normativos de predio objeto de estudio, una vez depurado dicho mercado se adoptó el valor del límite superior el cual es de $1.194.400/m² redondeado al múltiplo de 100 más cercano, esto debido a que la ubicación del predio objeto de estudio tiene una mayor favorabilidad al encontrarse colindante a la vía principal.

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO - URBANOS USO COMERCIAL - SAN JERÓNIMO											
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m²	VALOR TERRENO m²	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_m² CONST.	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES
1	San Jeronimo	Zona urbana	Casa lote	$ 8.700.000.000	0%	$ 8.700.000.000	7246	**$ 1.194.921**	80	$ 520.000	$ 41.600.000
2	San Jeronimo	Zona urbana	Casa lote	$ 1.340.000.000	0%	$ 1.340.000.000	1219	**$ 1.047.174**	153	$ 415.000	$ 63.495.000
3	San Jeronimo	Zona urbana	Casa lote	$ 2.435.000.000	5%	$ 2.313.250.000	2029	**$ 1.119.394**	400	$ 105.000	$ 42.000.000
								PROMEDIO	**$ 1.120.496,35**		
								DESVIACIÓN ESTANDAR	**$ 73.879,88**		
								COEFICIENTE DE VARIACION	**6,6%**		
								LÍMITE SUPERIOR	**$ 1.194.376,23**		
								LIMITE INFERIOR	**$ 1.046.616,46**		
								COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	**0,07**		
								VALOR ADOPTADO	**$ 1.194.400,00**		

ID	MUNICIPIO	TIPO	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
1	San Jeronimo	Casa lote	Dario Jaramillo. Telf. 3148120044	Transacción, predio vendido casa lote en la calle 24 entrando por Éxito, construcción deteriorada, predio con servicios, norma amplia para realizar proyectos comerciales, servicios y vivienda.
2	San Jeronimo	Casa lote	Telf. 3023765667	Propiedad a dos cuadras del parque de San Jeronimo, para construcción de edificaciones comerciales.
3	San Jeronimo	Casa lote	G2 Propiedad Raíz. Telf. 3117759744	Casa lote en San Jerónimo en zona urbana muy cerca al hospital del municipio sobre vía principal y con otro frente en la vía de ingreso al parque principal. La casa tiene un frente de 16.70 mts, en la cual se puede hacer un proyecto de vivienda, comercio, etc.

Para determinar el valor de las construcciones de las ofertas se parte del valor de reposición a nuevo según presupuestos realizados con base en la revista especializada en construcción Construdata en su edición 204 para la ciudad de Medellín, estos valores se deprecian tomando en cuenta la edad, vida útil y el estado de conservación aplicando la tabla Fitto y Corvini así:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	18	70	25,71%	4	60,22%	$ 1.310.487	$789.171	$ 521.316	$ 520.000
2	45	70	64,29%	3,5	68,31%	$ 1.310.487	$895.254	$ 415.233	$ 415.000
3	62	70	88,57%	4	91,83%	$ 1.310.487	$1.203.391	$ 107.096	$ 105.000

Una vez obtenido el valor por metro cuadrado de terreno urbanizado se procedió a realizar los cálculos de gastos de urbanismo ya que el predio objeto de estudio es un lote en bruto, es decir, no tiene urbanismo.

INFORMACIÓN DE ÁREA PARA EL CÁLCULO DEL URBANISMO				
ÁREA DE TERRENO EN BRUTO			100,00%	6.914,98 m²
ÁREA DE AFECTACIONES			15,65%	1.082,40 m²
ÁREA NETA			**84,35%**	**5.832,58 m²**
ÁREA DE CESIONES URBANÍSTICAS			15,00%	874,89 m²
ÁREA ÚTIL			**71,69%**	**4.957,69 m²**
ÁREA DE OCUPACIÓN	**INDICE DE OCUPACIÓN**	**50,00%**	**42,17%**	**2.916,29 m²**

COSTOS URBANISMO LOTE RURAL (EXPLANACIÓN)					
ÁREA TERRENO	**ÁREA VENDIBLE**	**# LOTES**	**ÁREA X LOTE**	**OCUPACIÓN X LOTE**	**AREA URBANIZABLE**
6.914,98 m²	2.916,29 m²	1,00	2.916,29 m²	2.916,29 m²	2.916,29 m²
DESCRIPCIÓN			**CANT.**	**UND**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
1 - PRESUPUESTO DE ADECUACIÓN DEL TERRENO (EXPLANACIÓN)			2.916,2900	m²	$ 91.172	$ 265.883.992
2 - COTIZACIÓN CONEXIONES DE SERVICIOS ACUEDUCTO			1,0000	und	$ 1.905.245	$ 1.905.245
3 - COTIZACIÓN CONEXIONES DE SERVICIOS DE ALCANTARILLADO			1,0000	und	$ 1.438.000	$ 1.438.000
4 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN RED ELÉCTRICA			1,0000	und	$ 3.711.103	$ 3.711.103
5 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN VÍAS EN CONCRETO			0,0000	m²	$ 0	$ 0
6 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN ANDENES EN CONCRETO			120,0000	m²	$ 116.180	$ 13.941.600
7 - DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES			0,0000	m²	$ 81.190	$ 0
COTO TOTAL DE URBANISMO						**$ 286.879.940**
COTO TOTAL DE URBANISMO x m²						**$ 41.487**

1 - PRESUPUESTO DE ADECUACIÓN DEL TERRENO (EXPLANACIÓN)				
Actividad	**Cant.**	**Und.**	**Valor Unitario**	**Valor Total**
EXCAVACIÓN MECÁNICA	1,0000	m³	$ 36.569	$ 36.569
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	1,0000	m³	$ 50.761	$ 50.761
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	1,0000	m²	$ 3.842	$ 3.842
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m²				**$ 91.172**
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON BAE AL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS LOS LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 204 DE LEGIS.				

2 - COTIZACIÓN CONEXIONES DE SERVICIOS ACUEDUCTO				
Actividad	**Cant.**	**Und.**	**Valor Unitario**	**Valor Total**
TRAMITE PARA CONEXIÓN DE ACUEDUCTO (MEDIDOR, LLAVE Y TAPA)	1,0000	und	$ 1.500.000	$ 1.500.000
CONTADOR AGUA CHORRO ÚNICO 1/2 BRONCE	1,0000	und	$ 70.000	$ 70.000
COTIZACIÓN DEL COSTO TOTAL DEL TRAMITE				**$ 1.570.000**
CHEQUE CORTINA 1/2	2,0000	un	$ 17.950	$ 35.900
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - CON PRESTACIONES	8,4470	hc	$ 25.955	$ 219.242
LIMPIADOR REMOVEDOR PVC (1/4 GL.)	0,0930	un	$ 59.921	$ 5.573
SOLDADURA PVC WET BONDING (1/4 GL.)	0,0930	un	$ 99.904	$ 9.291
UNIÓN PRESIÓN PVC 1/2	2,0000	un	$ 501	$ 1.002
TUBO PRESIÓN PVC 1/2 RDE.13.5	10,0000	m	$ 3.376	$ 33.760
HERRAMIENTA MENOR	0,1000	%	$ 304.768	$ 30.477
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x und				**$ 1.905.245**
FUENTE: EMPRESA DE SERVICIO DE AGUA DEL MUNICIPIO PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON BAE AL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS LOS LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 204 DE LEGIS.				

3 - COTIZACIÓN CONEXIONES DE SERVICIOS DE ALCANTARILLADO				
Actividad	**Cant.**	**Und.**	**Valor Unitario**	**Valor Total**
TRAMITE PARA CONEXIÓN DE ALACANTARILLA, INCLUYE EXCAVACION	1,0000	und	$ 1.438.000	$ 1.438.000
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x und				**$ 1.438.000**
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON BAE AL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS LOS LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 204 DE LEGIS.				

4 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN RED ELÉCTRICA				
Actividad	**Cant.**	**Und.**	**Valor Unitario**	**Valor Total**
MEDIDOR DE ENERGÍA ACTIVA 3X120/208VAC	1,0000	un	$ 301.520	$ 301.520
BREAKER GE MONOPOLAR ENCHUF 60A 120 - 240V	4,0000	un	$ 17.034	$ 68.137
CABLE ALUMINIO SERIE 8000 AISLADO PVC 1/0AWG	65,0000	m	$ 11.549	$ 750.707
CABLE ALUMINIO SERIE 8000 AISLADO PVC 2/0AWG	130,0000	m	$ 15.049	$ 1.956.401
CAJA 3 POLOS DE CORTACIRCUITOS	1,0000	un	$ 19.471	$ 19.471
DURMIENTE 4CM X 4CM X 2.9M - ORDINARIO	1,7200	un	$ 5.896	$ 10.140
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - CON PRESTACIONES	20,0000	hc	$ 25.955	$ 519.100
VARA DE CLAVO Ø6 A 8CM (3M) EUCALIPTO	11,6700	un	$ 7.337	$ 85.627
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x und				**$ 3.711.103**
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON BAE AL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS LOS LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 204 DE LEGIS.				

5 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN VÍAS EN CONCRETO				
Actividad	**Cant.**	**Und.**	**Valor Unitario**	**Valor Total**
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	0,4000	hc	$ 22.026	$ 8.810
SUBBASE GRANULAR CON CAL	0,3000	m³	$ 78.123	$ 23.437
SUBBASE GRANULAR NORMA INVIAS	0,2000	m³	$ 45.383	$ 9.077
DESCAPOTE MANUAL	0,2000	m²	$ 10.883	$ 2.177
EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE	0,6800	m³	$ 13.942	$ 9.481
PAVIMENTO EN CONCRETO E=0.18	1,0000	m²	$ 107.450	$ 107.450
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	1,0000	m²	$ 3.842	$ 3.842
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m²				**$ 164.274**
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON BAE AL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS LOS LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 204 DE LEGIS.				

6 - PRESUPUESTO DE OBRA CONSTRUCCIÓN ANDENES EN CONCRETO				
Actividad	**Cant.**	**Und.**	**Valor Unitario**	**Valor Total**
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	0,9000	hc	$ 22.026	$ 19.823
BORDILLO PREFABRICADO A-80	0,4800	un	$ 20.728	$ 9.949
CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 2500 PSI	0,1600	m³	$ 311.599	$ 49.856
ROCIADOR PENDENT K=5.6 RESPUESTA RÁPIDA 1/2	0,2700	un	$ 69.998	$ 18.899
DESCAPOTE MANUAL	1,0000	m²	$ 10.883	$ 10.883
EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE	0,2100	m³	$ 13.942	$ 2.928
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	1,0000	m²	$ 3.842	$ 3.842
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m²				**$ 116.180**
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON BAE AL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS LOS LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 204 DE LEGIS.				

7 - DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES				
Actividad	**Cant.**	**Und.**	**Valor Unitario**	**Valor Total**
DEMOLICIÓN DE CONCRETO	1,0000	m²	$ 81.190	$ 81.190
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m²				**$ 81.190**
PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON BAE AL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS LOS LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 204 DE LEGIS.				

Se realiza un ejercicio de TÉCNICA RESIDUAL ya que el predio se encuentra en la zona urbana del municipio y posee potencial de desarrollo; se establece el valor de terreno a partir del mejor y mayor uso que pueda tener este terreno tomando como base el valor de terreno urbanizado por metro cuadrado.

El predio presenta una afectación por retiro de vía de primer orden, es decir de 30m desde eje de vía, adicionalmente es necesario ceder un 15% de terreno para las cesiones obligatorias que exponen tanto la Ley 388 de 1998 como el E.O.T. municipal, esto conlleva a que el predio cuente con un 42,17% del área total para que pueda ser desarrollado urbanísticamente con los aprovechamientos que define el municipio, y que, finalmente, luego de aplicar la técnica residual y considerar todos los aspectos normativos se obtiene un valor para el terreno del predio de $448.950/m².

EJERCICIO PARA LOTEO (RES 620 2008 IGAC)		
ÁREA ÚTIL (***% AU***)	42,17%	Área total aprovechable del lote
VALOR TERRENO URBANIZADO (***Vtu***)	$ 1.194.400	Valor por m² (Ver ***ESTUDIO DE MERCADO RESIDENCIAL URBANO CAMILO CÉ***)
COSTOS DE URBANISMO (***Cu***)	$ 41.487	Valor por m² de urbanismo (Ver ***URBANISMO***)
GANANCIA (***g***)	8,00%	Ganancia esperada por un inversionista para el proyecto
ECUACIÓN	$$V.T.B. = \%AU\left\{\frac{Vtu}{1+g} - Cu\right\}$$ *En donde:* $\%AU$ = *Porcentaje área útil.* Vtu = *Valor del terreno urbanizado* g = *Ganancia por la acción de urbanizar.* Cu = *Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)*	
VALOR DE TERRENO EN BRUTO /m² (***V.T.B.***)	$ 448.911	Valor de terreno en bruto /m²
VALOR ADOPTADO /m²	**$ 448.950**	Valor adoptado de TERRENO/m2 redondeado.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para determinar el valor de las construcciones se parte del valor de reposición a nuevo según presupuestos realizados con base en la revista Construdata en su edición 204 para la ciudad de Medellín. Para obras como cercas y cerramientos no se les realiza depreciación ya que son mejoras que el propietario deberá reponer a nuevo debido a que estas no se consiguen en el mercado usado.

CONSTRUCCIÓN ANEXA A. CERCA

CERCA POSTES DE CONCRETO 3 HILOS DE ALAMBRE PÚAS

PRESUPUESTO DETALLADO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
ALAMBRE DE PÚAS (400M) CAL.16.5	m	3,1000	467	1.448
POSTE PARA CERCA 11 X 11 X 2.3M (68KG)	un	0,4800	31.888	15.306
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0,2500	22.026	5.507
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN CON PIZÓN DE MANO	m³	0,0200	92.509	1.850
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				**24.111**

TOTAL OBRA x m	**$**	**24.111**

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON BAE AL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS LOS LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUDATA EDICIÓN 204 DE LEGIS.

Valor Adoptado $24.100 (Redondeado al $ 100 más cercano)

ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

AV-20220500 LOTE DOS, VEREDA QUIMBAYITO, MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO SAN JERÓNIMO MUNICIPIO SAN JERÓNIMO DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
LOTE	
ÁREAS	
ÁREA TOTAL TERRENO m2	7.563,00 m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA m2	2.920,02 m²
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$ 27.991.300
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	27,9913

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble:	LOTE
Valor Avalúo Comercial:	$ 404.982.363

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1.Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 27.991.300	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
3. Desconexión de servicios públicos.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
6. Impuesto predial.	$ -	Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem, se trata de una compra parcial del predio.
8. Adecuación de áreas remanentes.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	$ 27.991.300	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	$ -	

Anexo 1: Notariado y registro | **APLICA**

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 755 del 26 de enero de 2022, "por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones", que rige a partir del 26/01/2022 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y resolución 2170 de 2022 SNR. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL
UVT 2022	$ 38.004
SMMLV 2022	$ 1.000.000
VALOR DE AVALÚO	**$ 404.982.363**
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN

AVALÚO EN UVT
10.656,31
Avalúo en SMMLV
404,98

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	**Derechos notariales**			
	Acto sin cuantía	$ 66.200		**$ 1.214.947**
	Cuantía inferior a $ 179.600	$ 22.500		
	Cuantía superior a $ 179.600	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	$ 4.100	15	**$ 61.500**
	Copia hoja de seguridad	$ 4.100	30	**$ 123.000**
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	$ 14.300	3	
	0 - $ 100'	$ 21.400		
	100' - 300'	$ 32.300		
	300' - 500'	$ 39.000	1	**$ 81.900**
	500' - 1000'	$ 53.300		
	1000' - 1500'	$ 62.800		
	> 1500'	$ 71.300		
GASTOS REGISTRALES	**Registro**			
	Acto sin cuantía	$ 21.800		
	< 10 SMMLV	$ 39.000		
	10 - 150 SMMLV	0,63%		**$ 3.742.037**
	150 - 260 SMMLV	0,79%		
	260 - 385 SMMLV	0,87%		
	> 385 SMMLV	0,92%	1	
	FMI	$ 21.600	1	**$ 21.600**
	Sistematización y conservación documental	2%		**$ 8.099.647**

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			**$ 13.344.631**
IMPUESTOS			
IVA DERECHOS NOTARIALES		19,00%	$ 265.895
RENTAS DEPARTAMENTALES (Corresponde al 1,05% + $3.900 por boleta)		1,05%	$ 4.256.215
SI	RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	$ 10.124.559
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			**$ 27.991.300**

Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales)

CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:

$27.991.300

VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS M.L.V.

ANEXO OFERTA FORMAL DE COMPRA
"FORMAS DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL"

"LEY 9 DE 1989
(enero 11)
por la cual se dictan normas sobre vivienda de desarrollo municipal, constituyen la y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

TÍTULO III
De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

Artículo 19.- Modificado por el artículo 58 Ley 388 de 1997. Definición: El presente capítulo tiene como objeto establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles por motivos de utilidad pública o interés social definidos en el artículo 10 de la presente Ley. Ver Ley 9 de 1989, Vivienda de Interés Social.
Será procedente la adquisición o expropiación inicial o plena de derecho de dominio y de otros derechos reales, mediante el pago de una indemnización previa, en los casos y con las formalidades establecidas en la presente Ley. Ver Decreto 2150 de 1995
Artículo 19.- Modificado Artículo 58 Ley 388 de 1997. Definición: Para efectos de declarar su expropiación y adquirir los inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles mediante enajenación voluntaria o expropiación judicial, se ajustará a lo dispuesto en el presente capítulo. Ver Decreto 1420 de 1998, Avalúos.
Artículo 20.- Modificado Artículo 58 Ley 388 de 1997. Definición: El presente capítulo tiene como objeto establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles por motivos de utilidad pública o interés social definidos en el artículo 10 de la presente Ley. Ver Decreto 2150 de 1995, Ventanilla Única de Vivienda.
Artículo 21.- Modificado Artículo 58 Ley 388 de 1997. Definición: Para efectos de declarar su expropiación y adquirir los inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles mediante enajenación voluntaria o expropiación judicial, se ajustará a lo dispuesto en el presente capítulo. Ver Decreto 1420 de 1998, Avalúos.
CAPÍTULO I. Licencia de Construcción y Urbanismo. CAPÍTULO II

a) Ejecución de planes de desarrollo y planes de renovación urbana;
b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;
c) Protección del patrimonio cultural, histórico y del medio ambiente y de zonas de belleza y valor;
d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y consolidación futura de las ciudades;
e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;
f) Ejecución de proyectos de construcción de bienes inherentes al bienestar social en los campos de la salud, educación, deporte, recreación, deporte, cultura y seguridad;
g) Ejecución de proyectos de ampliación, adecuación, rehabilitación, mantenimiento y reparación de vías públicas;
h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
i) Funcionamiento de terminales de transporte de pasajeros, incluidas las estaciones a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de economía mixta;
j) Ejecución de obras públicas;
k) Protección de inmuebles públicos urbanos;
l) Programas de mejoramiento, preservación y distribución de bienes de consumo básico;
m) Legalización de títulos por urbanización de hecho o ilegales;
n) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de damnificados;
o) Ejecución de proyectos de urbanización o de vivienda de interés social en las formas previstas en los planes de desarrollo y planes de desarrollo municipales, y
p) Ejecución de proyectos de infraestructura y equipamiento de ciudades.

Parágrafo.- Para los efectos de la presente Ley, entiéndase por área subnormal de la Junta de Planeación Municipal o el consejo, el concejo municipal o la junta metropolitana, que podrá ser ratificada y que es emitida por las áreas de planeación, o quien cumpla las funciones de planeación en el municipio, o distrito o área metropolitana de acuerdo con la ley y que se refiere a la calidad y calidad de vida de la población. Ver Artículo 72 de la presente Ley; Decreto Nacional 833 de 1995

Artículo 19.- Sustituido Artículo 59 Ley 388 de 1997. Decisión de la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o declarar la expropiación de inmuebles mediante sentencia judicial, de los bienes inmuebles, de los bienes a que se refiere el artículo 10 de la presente Ley. Las entidades descentralizadas, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asociadas a las anteriores, de los bienes a que se refiere el artículo 10 de la presente Ley, también podrán adquirir o declarar la expropiación de inmuebles en los casos y condiciones, para el cumplimiento de sus funciones.
Para los efectos de la presente Ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior. Ver Artículo 70 Ley 388 de 1997, Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

Artículo 19.- Sustituido Artículo 60 Ley 388 de 1997. Decisión: Corresponde a la autoridad del Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Municipal, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se refiere a la presente Ley, se deberá de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el plan de desarrollo municipal.
La oficina de planeación o la que ejerza sus funciones, certificará como justo el precio que al uso para el cual se destina el inmueble objeto de la adquisición o expropiación.
En aquellos casos en que no existan Planes de Desarrollo Municipal o Distrital, corresponderá al alcalde o al Intendente o al Gobernador o Alcalde Mayor de San Andrés y Providencia, certificar el valor de la adquisición o expropiación, en ejercicio de la competencia de que trata el inciso anterior.
Las adquisiciones de bienes inmuebles que se realicen en aplicación de los mecanismos previstos en la presente Ley, se ajustarán a los términos de la Ley 388 de 1997.

Artículo 19.- Corresponderá el repartimiento legal de la utilidad pública, previas las publicaciones que establezcan a favor de quien corresponda, y en el caso de ejercer la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria o judicial. El valor catastral a la fecha de compra, la transferencia de los mismos que establezcan la adquisición o expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio que no es expropiado. El valor se otorgará de conformidad de que trata el artículo anterior. Esto debe ser suscrito por la Junta de Planeación Municipal o Distrital. Ver Concepto Consejo de Estado 977 de 1997.

Devimar

NIT 890905070-8
Carrera 43B No. 16-95 Oficina 1410
MEDELLIN – COLOMBIA
Concesión Vial Desarrollo Vial al Mar S.A.S.
Contrato de Concesión No. 014 de 2015
Agencia Nacional de Infraestructura

El precio base de la negociación voluntaria será el establecido por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se necesita a la fecha de compra. El término para formular observaciones, el mismo, empezará a correr a partir de la notificación de oferta de compra. El término de diez (10) días hábiles a la fecha de la notificación de la oferta de compra. Ley 388 de 1997.
Después que el propietario haya recibido el propietario o más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Si no pudiere notificarse la notificación personal, la oferta de adquisición se publicará por edicto, el cual se fijará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere notificarse la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad adquirente, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la cartelera del mismo sitio. El edicto será fijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual se entenderá surtida la publicación y se considerará en notificado de la oferta de compra. Ley 388 de 1997.
Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el registro inmobiliario, se enviará la carta de oferta de compra a la dirección que allí aparezca como el lugar donde se tomará como la del propietario o su apoderado para que allí se entregue, o la haga llegar por correo certificado a su último domicilio conocido o a la oficina de Catastro respectiva. Inciso 4 de Artículo 130 Ley 388 de 1997.
El aviso que dispone una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación.
Los inmuebles del alcalcor quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción y quedan subrogados, hipotecas, anticresis, servidumbres, o gravámenes de cualquier clase, no podrán constituirse sobre ellos, ni podrá ejercerse sobre ellos la posesión material, ni podrá ejercerse sobre ellos la posesión material, ni podrá ejercerse sobre ellos la posesión material

bar el presente oficio, atendiendo a los informes técnicos establecidos para las avaluaciones prediales que realice el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi". En lo sucesivo, el Instituto podrá delegar la notificación de las avaluaciones a otras oficinas de catastro departamentales, descentralizadas o municipales.

Artículo 22.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997, decía así: El término para cumplir contrato de promesa de compraventa será de veinte (20) días hábiles contados a partir de la notificación personal o la publicación del aviso de la oferta de compra al propietario. Cuando se hubiere adelantado el procedimiento de expropiación, el término para el pago no se interrumpirá ni se prolongará por la notificación personal o publicación del aviso. Cuando se hubiere adelantado promesa de compraventa, el término para el pago de la indemnización pública que la perfeccionará podrá ser superior a tres (3) meses contados desde la fecha de la suscripción de la promesa.

Venzidos los términos anteriores sin que se hubiere celebrado contrato de promesa de compraventa o vencido el término previsto en la promesa para otorgar la escritura pública sin que fuere otorgada, se entenderá agotada la etapa de la adquisición por negociación voluntaria o directa.

Por motivos debidamente comprobados, a juicio de la entidad ejecutante, los términos anteriores podrán ampliarse hasta en otros veinte (20) días hábiles.

Artículo 23.- La expropiación, por los motivos enunciados en el artículo 10 de la presente Ley, procederá:

1. Cuando vencido el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa no fueren cumplidos oportunamente, ella que se hubieren celebrado dichos contratos. Si la por causa imputable a la entidad ejecutante el propietario no pudo dar las características que trata el artículo 18 de la presente Ley.
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de la promesa de compraventa o de compraventa en las condiciones pactadas.
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto no manifieste su intención de negociación o guardare silencio sobre la oferta de compra.
4. Cuando el propietario hubiere transcurrido desde la notificación personal o de la fecha de publicación del edicto, sin que se haya logrado la enajenación voluntaria o la expropiación del inmueble, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación personal o de la publicación del aviso de oferta.

Artículo 24.- Modificado artículo 139 Ley 388 de 1997, decía así: Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir la resolución mediante la cual se ordena la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del vencimiento de los términos previstos para la negociación voluntaria directa, o para la enajenación voluntaria directa, o para la expropiación judicial.

Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en los Registros de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista para el inciso 2 del artículo 25 de la presente Ley.

El expropiado podrá demandar la nulidad de la resolución expedida por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, por una unidad de vivienda de interés social o de interés prioritario, no se requerirá la expedición de una resolución de expropiación.

La resolución será notificada personalmente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere hacerse la notificación personal, la resolución se fijará por edicto, el cual será fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad expropiante, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la localidad del mismo sitio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual la entidad expropiante deberá mantener en un periódico de amplia circulación nacional o local, copia del edicto con la constancia de su fijación y desfijación, en el cual se hará constar la identificación del inmueble, el nombre del propietario o propietarios y el objeto de la expropiación.

Contra la resolución que ordena la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.

Artículo 25.- Transcurridos noventa (90) días hábiles siguientes a la notificación personal o a la publicación del edicto, sin que se haya logrado la enajenación voluntaria o la expropiación judicial del inmueble, la entidad adquirente podrá acudir ante el juez competente a demandar la expropiación judicial.

Para la demanda de expropiación se acompañarán todos los documentos que se requieran para la identificación del inmueble, la inscripción de la oferta de compra y la constancia de su notificación o publicación.

El juez admitirá la demanda, ordenará su inscripción en el registro de instrumentos públicos y dispondrá su notificación personal al propietario o propietarios, o su emplazamiento en la forma prevista en el artículo 10 de la presente Ley.

Si no se hubiere logrado la enajenación voluntaria directa o la expropiación judicial del inmueble, el juez ordenará su avalúo, para lo cual designará un perito avaluador perteneciente a la lista de peritos del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o a la entidad que cumpla sus funciones.

El avalúo deberá ser elaborado por el perito designado y presentado al juez dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su designación.

Si el avalúo es objetado por cualquiera de las partes, el juez convocará a audiencia para que el perito sustente su avalúo y se pronuncie sobre las objeciones formuladas y el perito deberá rendir su dictamen dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la audiencia.

Si el perito no concurre a la audiencia o no rinde su dictamen, el juez designará otro perito de la lista de peritos del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o de la entidad que cumpla sus funciones.

Artículo 26.- Derogado Artículo 140 Ley 388 de 1997, decía así: El Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo del informe de avalúo, y mediante resolución motivada, fijará el valor del inmueble objeto de expropiación judicial.

Si el avalúo es objetado por cualquiera de las partes, el juez convocará a audiencia para que el perito sustente su avalúo y se pronuncie sobre las objeciones formuladas y el perito deberá rendir su dictamen dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la audiencia.

Si el perito no concurre a la audiencia o no rinde su dictamen, el juez designará otro perito de la lista de peritos del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o de la entidad que cumpla sus funciones.

El juez, con base en el avalúo, fijará el valor del inmueble objeto de expropiación judicial.

Para la demanda de expropiación judicial se acompañarán todos los documentos que se requieran para la identificación del inmueble, la inscripción de la oferta de compra y la constancia de su notificación o publicación.

El juez admitirá la demanda, ordenará su inscripción en el registro de instrumentos públicos y dispondrá su notificación personal al propietario o propietarios, o su emplazamiento en la forma prevista en el artículo 10 de la presente Ley.

Si no se hubiere logrado la enajenación voluntaria directa o la expropiación judicial del inmueble, el juez ordenará su avalúo, para lo cual designará un perito avaluador perteneciente a la lista de peritos del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o de la entidad que cumpla sus funciones.

El avalúo deberá ser elaborado por el perito designado y presentado al juez dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su designación

los bienes que indican los propietarios de la capilla las que adquieran inmuebles, por negociación voluntaria o por expropiación, previo de acuerdo de la previsto de ruta y cumplen con las normas respectivas.

Artículo 31.- Derecho de Vecindad. Ley 388 de 1997 establece Cuando en el proceso de expropiación no fuere posible la negociación personal de la demanda algunos o algunos de los demandados, la parte interesada no la notificará se, publicará con un periódico de amplia circulación en la localidad. El término de publicación de la demanda se empezará a correr al día siguiente de dicha publicación.

Si el valor de la indemnización decretada por el juez no fuere reclamado por el propietario o por la persona que tuviere derecho a ello, dentro de los cinco (5) días siguientes al fallo, se entenderá desistido el proceso de expropiación, y el juez ordenará el levantamiento de la medida cautelar. El fallo de desistimiento se inscribirá en el Registro Público de Valorización de Impuestos que establezcan en el Banco Popular. El Banco deberá informar al Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla la función de catastro de los Catastros de Colombia (IGAC).

Artículo 32.- El avalúo de la expropiación, y las demás prohibiciones que surjan del proceso de expropiación, salvo lo establecido en el inciso 4 del artículo 450 del Código de Procedimiento Civil, serán aquellas diferentes a la establecidas en el inciso

Artículo 58º.- Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

Artículo 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 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 el 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.- Reglamentado por el Decreto Nacional 2729 de 2012. 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. 28, Ley 1537 de 2012
Ver Concepto de la Sec. General 37577 de 2011

Artículo 61-A. Adicionado por el art. 122, Ley 1450 de 2011.

Artículo 62º.- Procedimiento para la expropiación. Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria. Numeral declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002
4. 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 de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se allanare a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones en las cuales se remite la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, 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. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

CAPÍTULO VIII

Expropiación por vía administrativa

Artículo 63º.- Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente Ley. Ver el Acuerdo 15 de 1999

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos o inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

Artículo 64º.- Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos. Ver el Acuerdo 15 de 1999

Artículo 65º.- Criterios para la declaratoria de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso. Ver el Acuerdo 15 de 1999

Artículo 66º.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

Artículo 67º.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utilice para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta por ciento (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998 Texto en negrilla declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-170 de 2007. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

Parágrafo 1º.- El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 2º.- El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

Artículo 68º.- Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 69º.- Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

Artículo 70º.- Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación

correspondiente contenga la decisión en el numeral 2 de la parte resolutiva. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante la Sentencia C-1074 de 2002.

2. La autoridad que haya dispuesto la expropiación formulará la oferta de compra del predio, se dirigirá al titular, y convocará a los propietarios y demás interesados a la negociación, de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Si el propietario no acepta la oferta de compra dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria, la autoridad deberá comprobar en la oficina de registro de instrumentos públicos que el inmueble objeto de la expropiación pertenece a la persona a quien se le ofreció la compra y que el título de propiedad se encuentra debidamente registrado. Si el propietario no acepta la oferta de compra dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha renunciado a la negociación, se procederá a la expropiación judicial. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

3. Efectuada el registro de la decisión, la entidad pública podrá entrar a ocupar material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de la entrega judicial, para lo cual podrá solicitar el auxilio de las autoridades de policía si se necesitare. Numeral declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-127 de 1996.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no reposen a disposición del propietario en su consignación de los dineros establecidos en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación perderá fuerza ejecutoria y la entidad deberá cancelar el registro de la providencia. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

5. La entidad que haya expropiado el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, no podrá enajenarlo a terceros por los fines de utilidad pública e interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de dos (2) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la propietario inicial o propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo competente que ordene el cumplimiento de la destinación, mediante el procedimiento de cumplimiento establecido en la Ley 393 de 1997, o la reversión del bien expropiado, mediante la demanda, dentro de los diez (10) años siguientes a la ejecutoria de la providencia que declare la caducidad.

Excepto de que se cumpla el procedimiento de la obligación por parte de la entidad, la entidad podrá la declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la primera expropiante deberá devolver al demandante en calidad pública respectiva, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, y se le ordenará que se abstenga de enajenar a terceros el inmueble en un término máximo de dos (2) años.

Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

Artículo 77.- Procedimiento administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procederá acción especial contencioso administrativa, con el fin de obtener su nulidad y restablecimiento del derecho lesionado, o por controvertir el precio indemnizatorio reconocido, el cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses siguientes a la ejecutoria de la resolución decretada. El proceso que de lugar a dicha acción se tramitará de acuerdo con las siguientes reglas y particularidades:

1. El Juez competente será el Tribunal Administrativo.
2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber pedido los valores y documentos de deber previstos en el artículo anterior, o consignado en forma el valor del bien expropiado.
3. Mientras se decide la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa, y por el término de cinco (5) días para la contestación de la misma, en la misma providencia deberá disponer que se ordene a la entidad expropiante que se abstenga de enajenar el inmueble objeto de la expropiación por un término de dos (2) meses, contados a partir de la ejecutoria de la providencia que ordene la suspensión provisional.
4. Notificada la demanda a la entidad pública, se dará traslado por el término de cinco (5) días para la contestación de la misma, en la cual deberá indicar si se opone a la pretensión de nulidad, o si se opone a la pretensión de restablecimiento del derecho, o si se opone a ambas pretensiones.
5. Dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto que admite la demanda, se dará traslado a la entidad expropiante para que se pronuncie sobre la pretensión de nulidad y sobre la pretensión de restablecimiento del derecho, y se pronuncie sobre la pretensión de nulidad y sobre la pretensión de restablecimiento del derecho, y se pronuncie sobre la pretensión de nulidad y sobre la pretensión de restablecimiento del derecho.
6. Vencido el término de traslado, se dará traslado a la parte demandante para que se pronuncie sobre las excepciones y pruebas que se hayan propuesto.
7. Cuando las pruebas lo requieran, el Juez o Magistrado Ponente podrá ordenar la práctica de pruebas que considere necesarias.
8. Vencido el término probatorio, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
9. Ejecutoriada la providencia que ordene la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
10. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
11. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
12. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
13. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
14. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
15. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
16. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
17. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
18. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
19. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
20. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
21. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
22. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
23. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
24. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
25. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
26. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
27. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
28. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
29. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
30. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
31. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
32. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
33. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
34. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
35. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
36. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
37. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
38. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
39. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
40. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
41. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
42. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
43. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
44. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
45. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
46. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
47. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
48. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
49. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
50. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
51. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
52. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
53. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
54. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
55. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
56. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
57. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
58. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
59. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
60. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
61. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
62. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
63. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
64. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
65. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
66. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
67. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
68. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
69. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
70. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
71. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
72. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
73. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
74. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
75. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
76. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
77. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
78. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
79. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
80. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
81. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
82. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
83. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
84. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
85. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
86. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
87. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
88. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
89. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
90. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
91. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
92. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
93. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
94. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
95. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
96. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
97. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
98. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
99. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
100. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.

Artículo 78.- Notificación del procedimiento administrativo de expropiación por vía administrativa. El término para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente se indique dicho procedimiento.

LEY 1682 DE 2013
(noviembre 22)
CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

TÍTULO IV.
GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y PASIVOS DE SERVICIOS PÚBLICOS, DERECHOS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL FERROCARRIL, ENTREGA DE TERRENOS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES.
CAPÍTULO I.
GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL.

Artículo 18. Definición como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con el saneamiento, mantenimiento, rehabilitación y mejoramiento, y/o adquisición de los bienes inmuebles y/o derechos que se requieran para el fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

Artículo 19. Adicíonese el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: 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 de utilidad pública establecido 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 1ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

El valor de cada una de las expropiaciones, tanto en los procesos de adquisición predial en curso, deberá aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

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

PARÁGRAFO 2o. Dada garantías el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo y ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán asegurar los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de propiedad.

Artículo 21. Saneamientos por motivos de utilidad pública. <Inciso declarado INEXEQUIBLE> La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social establecidos en la ley genera el deber de la entidad pública del sector central o descentralizado de conformidad con su naturaleza y su objeto y función, incluso las que ejerzan competencia del proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra las entidades encargadas en el proceso de adquisición de inmuebles, durante la etapa pública y/o privada.

El saneamiento automático a que hace el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 1ª de 1991, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de cinco (5) días calendario.

PARÁGRAFO 1o. El saneamiento automático será aplicado por la entidad competente en el título de la adquisición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

PARÁGRAFO 2o. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar el impuesto a la plusvalía en el Registro de Ventas Desplazadas y Abandonadas Forzosamente operado por la Ley 1448 de 2011, de cuya sede la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, el título en cuyo proceso judicial de restitución, si lo tuvo, haya sido declarado a favor del propietario que no haya sido beneficiario de la plusvalía al efectuar la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En todos estos casos se deberá liquidar los propietarios en la cuantía que corresponda a los valores faltantes.

En la misma orden solicitará su aplicación en el título de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas ante la Unidad de Restitución de Tierras Despojadas y/o ante el Juez de restitución de tierras competente, el valor de las plusvías que deposite judicial, para que una vez inicie el proceso de restitución ante la Unidad de Restitución de Tierras Despojadas y/o ante el Juez de restitución.

La liquidación del impuesto de los proyectos viales operados por el Gobierno Nacional se establecerá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una responsabilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas en su calidad de vocero de los propietarios de los inmuebles ante el Juez de restitución de tierras y/o ante los Jueces de restitución de tierras, en el marco y/o en el proceso judicial de restitución de tierras, en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en todos estos casos, el pago de la compensación no deberá ser con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial establecido por la entidad propietaria con cargo al proyecto, si el título del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se inicia el proceso de expropiación, pero se esperan las resultas del proceso de restitución para de proceder a la expropiación, en cuyo caso se deberá tener en cuenta el valor consignado en el Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compensar las viviendas cuya bien se hubieren impuesto de restitución en las mismas prestaciones en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no excluye las medidas de protección de inscripción en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines publicitarios a favor de los propietarios. Sin embargo, la prueba no será tenida en cuenta para los efectos de establecer procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación sea la adquisición parcial de un inmueble del dominio, solo a los casos previstos en el presente parágrafo, en el caso de la franja de intensidad de la parte restante que no sea objeto de expropiación, deberá mantenerse las medidas de protección de las fallas. Además, teniendo en cuenta que no se trata de los proyectos, procederá la indemnización, siempre que se den los elementos y requisitos establecidos en la Ley 1448 de 2011.

cumplido el procedimiento especial para la adquisición de predios ubicados en la realidad de tenencia con mejoras de propiedad, procederá el concesionario por motivos de utilidad pública.

No obstante lo anterior, la entrega anticipada de los predios requeridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y redes de telecomunicaciones, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y Infraestructura del Patrimonio.

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 previa autorización de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá disponer la suma total o proporcional que se pretenda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y proceder en el momento de pago al valor al propietario o poseedor o tenedor de dicho predio respectivo, en caso de sus respectivos derechos o bienes en que haya prevalecido el respectivo propietario, considerando para el efecto el valor objeto de indemnización, y verificar que la persona titular que efectúa, de manera previa el Registrador de la Instrumentos Públicos respectivo en la calidad competente, en el cual se solicita levantar la calidad de bien fiscal, [illegible] a modificación, evidenciando el pago y/o saldo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez aplicada la respuesta anterior 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 ejecutada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, en partes concordantes con la calidad que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando en los actos definitivos de utilidad pública y/o interés y estos el registro pueden 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 competente a los países conforme a lo establecido en la Ley 1579 de 2012, en partes concordantes con la calidad que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) tendrá como sin efecto adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos ya modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) sea de obligatorio cumplimiento para los avaluadores propietarios y responsables de la gestión predial y propietarios de infraestructura de transporte.

PARÁGRAFO. El término establecido en los avalúos realizados en cuanto al campo considerable de los demás mayor a los 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 o impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación podrá presentarse ante el avaluador de la revisión.

Se deberá por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, formulada por consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que aclare la valoración y/o precisar aspectos, a fin de corregir, ratificar o confirmar.

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 hacer la impugnación, quien haya decidido la revisión remitirá el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los (5) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación será procedente cuando la entidad solicitante, o quien haga sus veces, sustente los aspectos técnicos que considere pertinentes, a fin de corregir, ratificar o confirmar.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le corresponde resolver los impugnados en todos los casos, para lo cual deberá dentro de los siguientes a la fecha de presentación de la impugnación.

PARÁGRAFO 1o. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en esta ley, su aplicación para la revisión e impugnación se ajustará en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo vigentes en cuanto no se modifique, derogue o sustituya.

PARÁGRAFO 2o. 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 ejecutada la revisión y/o impugnación.

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

PARÁGRAFO 4o. El término establecido en la resolución de la revisión e impugnación de los avalúos, se suspende mientras se decide sobre la solicitud de aclaración, ampliación o complemento del avalúo comercial.

ARTÍCULO 25. NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA. Artículo modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: La oferta deberá ser notificada personalmente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de la oferta de la entidad, o a quien haya sido autorizado mediante escritura pública o poder debidamente otorgado, o a su representante legal o apoderado, o a quien haya sido autorizado por escrito, o a quien haya sido autorizado por escrito, o a quien haya sido autorizado por escrito

Los requisitos del literal d) del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la enajenación del bien en subasta del literal b) del artículo 2º de la presente ley, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las reglas que se establecen en la presente ley.

ARTÍCULO 20. ENTREGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESO DE EXPROPIACIÓN DE DOMINIO, MUEBLES Y BAJO ADMINISTRACIÓN DE SIAF. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de SIAF y que hayan entrado en proceso de expropiación de dominio, en curso o de finalización de trámites judiciales iniciados, podrán ser entregados a quienes, según su presupuesto, por ser la entidad ejecutora responsable del proyecto y no poder esperar la culminación del trámite judicial de expropiación de dominio, entre a ejecutar la obra correspondiente, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, entre a ello haya lugar.
La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de diez días calendario para llevar a cabo la entrega del inmueble requerido.
En el caso que el desfalco sobre el bien inmueble no se origine como resultado del proceso o en el proceso de enajenación se establezca un delito privado, el valor del desfalco se le entregará al propietario del inmueble.

ARTÍCULO 21. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prórroga de los procesos de expropiación, considerando adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 22. EJECUTORIEDAD DEL ACTO EXPROPIATORIO. El acto administrativo por medio del cual la entidad decreta la expropiación constituye el título de los bienes para la expropiación judicial, sirve de soporte inmediato y posee fuerza ejecutoria y ejecutiva.
Contra el acto administrativo que decreta la expropiación solo procede el recurso de reposición, el cual se resolverá en el término de diez (10) días.

ARTÍCULO 23. CESIÓN VOLUNTARIA. ARTÍCULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. <Título del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 3049 de 2013> Los propietarios de predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán vender de manera voluntaria y libre de apremio al Estado los inmuebles de su propiedad sin que para ello medie la figura de compraventa. Las cesiones que se refieran a un inmueble en particular, se regirán por lo establecido en el artículo 21 de la presente ley.

ARTÍCULO 24. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los propietarios de inmuebles colindantes los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, que se encuentren a la vez en la figura de oferta, en aquellos casos en que se establezca que las áreas remanentes son de difícil uso o imposible de ser utilizadas por no cumplir con los parámetros legales, económicos o físicos de urbanismo establecidos por el área de planeación o por el área de zonas riesgosas de riesgo ambiental o social.

ARTÍCULO 25. AVALÚOS COMERCIALES. Cuando el valor comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte, supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para establecer el avalúo catastral de los inmuebles que fueren de propiedad de quien haya sido vencido en el proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.
Para este efecto, el avalúo catastral no se tomará cuando el proceso de adquisición predial a favor del Estado, pretenda prevalerse del mecanismo colateral o quien haya sus veces y la autoridad tributaria, el fiscal o el valor pagado por medio de escrituras, tratándose de propiedad inmueble adquirida.
La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el término correspondiente.

ARTÍCULO 26. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental por compensación, deberán ser ofertados a la autoridad ambiental competente, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de la ejecutoria de la resolución que establezca la compensación ambiental, de conformidad con la medida de compensación propuesta para el solicitante.
La propiedad y titularización de estos bienes deberá ser recibida por las autoridades ambientales o las autoridades ambientales respectivas, de acuerdo con sus competencias y la de aquellas, de los mismos.

ARTÍCULO 27. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. <Título del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 3049 de 2013> Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, cuando estén a cargo de la respectiva entidad propietaria del proyecto de infraestructura de transporte.
Para el efecto se deberá hacer el avalúo del inmueble, la entidad cedente deberá contar con el avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con peritos privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz o en sociedades de lonjas de propiedad raíz.
El avalúo que efectúe cualquiera de las personas establecidas en los incisos anteriores, será el valor comercial.
La cesión por medio de escrituras de bienes como bienes de uso público.
En todo caso, la entrega anticipada del inmueble deberá realizarse una vez se solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 28. <Artículo modificado por el artículo 9 de la Ley 1742 de 2014> El pago del avalúo del inmueble, el precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria, se hará al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los avalúos descritos en el inciso 2º del artículo anterior, 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 vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y de corresponder, la determinación que corresponda a daño emergente y el lucro cesante.
El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los parámetros 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 efectivo y consolidado.
«Inciso CONDICIONALMENTE exequible» En caso de no llegar a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será consignado de forma previa conforme a lo establecido en la ley y la indemnización establecida al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.
El valor establecido que se tome en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar por el proyecto y no con respecto.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del avalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o al catastro descentralizado o área de influencia para que procedan a suspender los trámites de actualización catastral en otro sentido en tanto se realicen nuevas avaluaciones.
Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo prescrito por la Ley 1673 de 2013.

ARTÍCULO 29. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de las jefaturas de entidades de dicho proyecto y las entidades territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.
El Ministerio de Transporte impondrá las servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de la Nación, estas podrán imponer servidumbres en todo el Territorio Nacional.
Para efectos de la previsión en este artículo, en relación con una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no llegar a acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de evitar los trámites en aras de evitar sobre costos y plazos.
PARÁGRAFO 1º. El Ministerio de Transporte podrá delegar esta facultad.
PARÁGRAFO 2º. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981.

DECRETO 1737 DE 2014
(agosto 19)
Diario Oficial No. 49.258 de 19 de agosto de 2014
MINISTERIO DE TRANSPORTE

Por el cual se reglamenta el mecanismo automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 de noviembre de 2013.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,
en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 189 numeral 11 de la Constitución Política y 21 de la Ley 1682 de 2013, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que la propiedad es una función social que implica obligaciones y, al de la ejecución de una norma expedida por motivos de utilidad pública e interés social instituyen un vínculo de los derechos de propiedad privada con la necesidad por ella reconocida, el interés privado debe ceder al interés público o social.
Que la Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013, en sus artículos 19 y ss., fijó normas relativas a la gestión y adquisición predial, que facilitan la ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte.
Que el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, dotó al mecanismo automático:
"[...] el hecho legal que opera por ministerio de la ley exclusivamente a favor del Estado, cuando se trata de proyectos de infraestructura de transporte. En virtud de tal efecto legal, el Estado adquiere pleno dominio de la propiedad de los inmuebles, quedando resueltos a su favor todos los gravámenes o limitaciones a la propiedad.
La anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir sobre la tenencia del inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos, sin que puedan ser oponibles al Estado".
Que el artículo 21 de la citada Ley 1682 de 2013 establece que se aplicará el mecanismo automático de los inmuebles que por motivos de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con el fin de evitar la especulación.
Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1º. OBJETO. El presente decreto establece las condiciones y requisitos para la aplicación del mecanismo automático de bienes inmuebles por motivos de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con el fin de evitar la especulación.

ARTÍCULO 2º. COMPETENCIA. La aplicación pública que haya establecido previamente el acto o haya establecido bienes inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte también corresponde para el mecanismo automático en mención.

ARTÍCULO 3º. CONCEPTO Y PROCEDIMIENTO. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes generará en favor de la entidad pública del sector de transporte o quien haga sus veces, el hecho legal de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y, en consecuencia, se entenderá que el inmueble respectivo pasa al patrimonio de la entidad pública adquirente.
En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el mecanismo automático procederá en cuanto la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o el término del trámite, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por otras circunstancias que le hayan impedido

hacerlo, como por ejemplo, la transferencia importada del dinero por el vendedor; la valorización de inmuebles, mejoramientos, afectaciones a inmuebles colindantes que impliquen uso, goce y disposición plena del predio para los propósitos de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 4o. OPORTUNIDAD. Con el propósito de asegurar la oportunidad, la entidad pública que promueva adelantar el componente automático deberá, en Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 Otros del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con este, dicho componente.

Adicionalmente, la entidad pública competente deberá de manera directa o quien no posean datos de contacto o paradero inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación del aviso en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble.

Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por mandato de la ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar ante la entidad pública o ante la concesionaria del proyecto.

ARTÍCULO 5o. ESTUDIO PREVIO PARA EL SANEAMIENTO AUTOMÁTICO. Para el saneamiento automático la entidad interesada deberá elaborar un estudio previo. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, en adelante, entre otros, adicionará los siguientes documentos:

1. Un estudio de títulos del predio para que de cuenta de la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o restrinja el ejercicio pleno del derecho de propiedad.
2. Certificado de libertad y tradición actualizado.
3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.
4. Levantamiento topográfico.

ARTÍCULO 6o. DECLARATORIA DE SANEAMIENTO POR MINISTERIO DE LA LEY. El saneamiento automático respecto de los inmuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título traslaticio de dominio y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública e interés social que fundamentan la declaratoria. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como ficha de identificación catastral.

PARÁGRAFO. Para el caso de los bienes baldíos a cargo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) la entidad pública esta tanga a su cargo el proyecto de infraestructura de transporte deberá solicitar su adjudicación al citado Instituto de conformidad con la establecido en la Ley 160 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 7o. ACTO DE SANEAMIENTO DE BIENES CON DEFICIENCIA JURÍDICA. En el acto administrativo a cargo de la entidad pública que ordene el saneamiento automático, cuando ello corresponda, se establecerá si la información predial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan inscritas en el folio de matrícula del predio.

PARÁGRAFO. Tendrá en cuenta que es indispensable en el artículo 8o del presente decreto, el saneamiento automático constituye un mecanismo de carácter excepcional, al ser de carácter transitorio, el Registrador, cuando lo requiera sea una herramienta de tipo de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin necesidad de relacionar medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y deberá comunicarlo de la inscripción en el folio matriz.

ARTÍCULO 8o. ACTUALIZACIÓN CATASTRAL. La entidad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos o abrir la nueva ficha catastral, si el predio carece de identidad catastral, en un término no mayor de dos (2) meses.

ARTÍCULO 9o. VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

"LEY 1742 DE 2014
(diciembre 26)
Diario Oficial No. 49.372 de 26 de diciembre de 2014
CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE COLOMBIA
DECRETA:

ARTÍCULO 1o. El artículo 8o de la Ley 1682 de 2013, tendrá un inciso nuevo al final quedará así:
"Los proyectos de infraestructura deberán diseñarse y desarrollarse con los instrumentos de sostenibilidad ambiental, acorde con los estudios previos de impacto ambiental establecidos en la normatividad vigente y cumplirán con todas las exigencias establecidas en la legislación para la protección de los recursos naturales y en las licencias especiales por la autoridad ambiental competente, quien deberá hacer un seguimiento y verificar que los proyectos.

ARTÍCULO 2o. Modifíquese el literal "f" del inciso 1 del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:
"a. Las decisiones que adopten en ejercicio de las competencias atribuidas al contratista, deberán ponderarse en derecho, salvo en el evento de la ejecución de obras en predios de propiedad de particulares, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 1682 de 2013."

ARTÍCULO 3o. El artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:
"Artículo 21. La adquisición predial con 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, adicionado por el artículo 4o de la presente ley, y en el artículo 10 de la presente ley, de conformidad con la prelación establecida en el mismo artículo, de conformidad con la prelación establecida 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, deberá aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.
PARÁGRAFO 1o. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para ejecutar proyectos, se adelantará conforme a lo dispuesto en las reglas especiales de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementan, modifiquen o establezcan de manera expresa.
PARÁGRAFO 2o. 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 realizar a los propietarios establecidos en la ley, requerimiento en todos los casos el derecho de contradicción".

ARTÍCULO 4o. El artículo 26 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:
"Artículo 26. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada a los titulares de derechos reales que figuren registrados en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación en el momento de notificar la oferta de compraventa.
La oferta será emitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado, para su notificación se deberá seguir el procedimiento establecido en la ley.
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 consecuencia notificada, expropiación administrativa o judicial.
Se deberán explicar los plazos y la metodología para cuantificar el valor que se concederá a cada propietario o poseedor según el caso.
El valor será emitido por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado para su notificación.
Si el propietario o poseedor inscrito, el cual contenida como mínimo:

ARTÍCULO 7o. Adiciónese un inciso al artículo 58 de la Ley 1682 de 2013 así:
"Artículo 58. Autorización Temporal. Sin perjuicio de las competencias de las entidades territoriales el Gobierno nacional, establecerá la reglamentación de las autorizaciones temporales para la utilización de materiales de construcción que se necesiten exclusivamente para proyectos de infraestructura de transporte.
La solicitud de autorización temporal para la utilización de materiales de construcción se tramitará de acuerdo con las condiciones y requisitos contenidos en el título tercero, capítulo XIII del Código de Minas o por las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen.
Los materiales extraídos podrán ser comercializados para los proyectos de infraestructura de transporte que lo requieran pero no podrán ser comercializados.
PARÁGRAFO. Lo dispuesto en el presente artículo también operará para otorgar autorizaciones temporales a proyectos de infraestructura distintos a los de transporte cuando los mismos proyectos hayan sido declarados de interés nacional por parte del Gobierno Nacional, sin perjuicio de las competencias constitucionales y legales.

ARTÍCULO 8o. El artículo 60 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:
"Artículo 60. Sobre la infraestructura de transporte la autoridad minera no otorgará títulos mineros para la exploración y explotación en dichas franjas y no podrá otorgar nuevos derechos mineros que afecten el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.
Lo anterior, sin perjuicio de las restricciones y exclusiones a la actividad minera previstas en los artículos 34 y 35 del Código de Minas y en la presente ley.
En el evento de que un proyecto de infraestructura de transporte interfiera total o parcialmente con el ejercicio de los derechos otorgados previamente a un titular minero, con la propuesta o solicitud de contrato de concesión y/o solicitudes de legalización de minería, dicho título, propuesta o solicitud no serán oponibles para el desarrollo del proyecto. El proyecto de infraestructura de transporte podrá ser suspendido por un término de treinta (30) días calendario, para que la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte, con el fin de que se lleguen a un acuerdo con el valor a reconocer para compensar al titular minero por los eventuales derechos económicos de los cuales sea beneficiario y se puedan ver afectados, teniendo en cuenta la etapa en la que se encuentre el proyecto minero y la información que del título minero posea la autoridad minera.
En caso de que no se logre acuerdo entre el titular del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero, dentro del término establecido en el párrafo anterior, se reanudará la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte.
En consecuencia, la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte y la autoridad minera designarán peritos con el fin de determinar el valor a compensar al titular minero.
Cuando el propietario del predio en el que se desarrolle un proyecto de infraestructura de transporte sea diferente al titular minero y se derivaren perjuicios económicos como consecuencia del desarrollo del proyecto, las partes podrán llegar a un acuerdo dentro de un término de treinta (30) días sobre el valor de la compensación económica a que haya lugar, la cual será asumida por el titular de la obra de infraestructura. En el evento en el que no se llegue a un acuerdo, el valor de la compensación será determinado por un perito designado de conformidad con el procedimiento establecido en el inciso anterior.
No obstante, las partes podrán acudir a un método alternativo de solución de conflictos que determinará el valor a compensar a favor del titular minero. Las compensaciones a que haya lugar serán asumidas por el proyecto de infraestructura de transporte, para lo cual se realizarán las apropiaciones presupuestales correspondientes.
El Gobierno nacional establecerá la forma en la que se desarrollarán dichos procedimientos.
PARÁGRAFO. En el evento que el titular minero haya contraído obligaciones ante las autoridades ambientales, la autoridad encargada del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero deberán someter a aprobación de la correspondiente autoridad ambiental un acuerdo en el que las partes se obliguen a cumplir con las obligaciones de corto, mediano y largo plazo que continúen vigentes derivadas de las autorizaciones ambientales que obtuvo el proyecto minero".

ARTÍCULO 9o. MOTIVO DE UTILIDAD PÚBLICA. Para efectos de decretar su expropiación así como los trámites de imposición de servidumbres, además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública e interés social:
1. La ejecución y desarrollo de proyectos de tecnologías de la información y las telecomunicaciones.
2. La ejecución de proyectos financiados con recursos de las regalías.
3. El desarrollo de proyectos de vivienda rural.
El procedimiento aplicable es el previsto en el Título IV Capítulo I de la 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 10. EXPROPIACIÓN DE PREDIOS PARA PROYECTOS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO RURAL Y URBANO. La expropiación de predios requeridos para la ejecución de proyectos de Agua Potable y Saneamiento Básico en el sector rural y urbano, recaerá únicamente sobre la porción del predio necesario para la ejecución del proyecto. De acuerdo a las competencias constitucionales.

ARTÍCULO 11. EFECTOS DE LA DECISIÓN DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA. Los procesos de expropiación por vía administrativa declarados de utilidad pública en el artículo 9o de la presente ley, se regirán por lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 12. VIGENCIA. La presente ley rige a partir de su publicación".

"LEY 1564 DE 2012
(Julio 12)
Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.
EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA
DECRETA:

TÍTULO III
PROCESOS DECLARATIVOS ESPECIALES
CAPÍTULO I
Expropiación

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 ordene 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 hubiera sido posible notificar el auto admisorio de la demanda a los demandados, el juez los emplazará en los términos establecidos en este código; copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren los muebles.
6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.
A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.
7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.
8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.
9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.
10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.
11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.
12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.
Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas, y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.
13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.
Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandado el saldo que quede en su favor.
La sentencia que niegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decrete, 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 la indemnización independiente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaran de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.
NOTA: Parágrafo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-750 de 2015, salvo el aparte subrayado el cual se declara INEXEQUIBLE".

NOTA: Y DEMÁS NORMAS LEGALES VIGENTES SOBRE EL TEMA.