



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS  
Radicado: 03-03-20231024003058  
Fecha: 24/10/2023 04:31:37 p. m.  
Usuario: evargas  
Fecha impresión: 24/10/2023 4:34:43 p. m.  
Al contestar cite el número de radicado de este documento

Uramita, 24 de octubre de 2023

Requiere respuesta: SI  NO

### NOTIFICACION POR AVISO

Señores

**ADIELA MARIA ECHAVARRIA MUÑOZ – NUDA PROPIETARIA (66.66%)**

**MARIA ELSY ECHAVARRIA MUÑOZ - NUDA PROPIETARIA (33.34)**

**JAIME ECHAVARRIA LEZCANO – (USUFRUCTUARIO)**

**CECILIA MUÑOZ DE ECHAVARRÍA (USUFRUCTUARIO FALLECIDA)**

Email: [aladi29@hotmail.com](mailto:aladi29@hotmail.com)

Predio: LOTE DE TERRENO

Vereda: EL PITAL/ ESPERANZA BOTIJA

Municipio de Uramita.

Departamento de Antioquia

**CONTRATO:** De Concesión No. 018 de 2015. Vía al Mar 2

**OBJETO:** Realización de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2.

**ASUNTO:** **NOTIFICACIÓN POR AVISO** del Oficio 03-03-20231010002890 de diez (10) de octubre de 2023, por medio del cual se hace Alcance a la Oferta Formal de Compra 03-03-20230421001088 del veintiuno (21) de abril de 2023, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, mejoras, especies y cultivos a segregarse del predio ubicado en las siguientes **Abscisas Inicial:K17+760,47 Abscisa final: K 18+028,20**; localizado en la margen Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, del predio denominado LOTE DE TERRENO, ubicado en la vereda EL PITAL/ ESPERANZA BOTIJA, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral **8422003000001000070000000000**, Numero Predial Nacional 05-842-00-03-00-00-0001-0007-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **007-5171** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Dabeiba.

La Concesión Autopistas Urabá S.A.S. sociedad comercial identificada con NIT 900.902.591-7, adquirió la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA –ANI–**, con ocasión del CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APP No. 018 de noviembre de 2015. El proyecto fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 380 del 10 de febrero de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**.



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20231024003058

Fecha: 24/10/2023 04:31:37 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 24/10/2023 4:34:43 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

HACE SABER

Que el día diez (10) de octubre del 2023, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **LA CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.** libró el oficio 03-03-20231010002890 con alcance a la Alcance a la Oferta Formal de Compra 03-03-20230421001088, de fecha veintiuno (21) de abril de 2023,, para la adquisición de un área de terreno requerida para el proyecto REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS, FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL, PREDIAL Y SOCIAL, CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN AUTOPISTA PARA LA PROSPERIDAD AL MAR 2. Unidad Funcional UNO (1), cuyo contenido se transcribe a continuación:



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS  
Radicado: 03-03-20231010002890  
Fecha: 10/10/2023 03:34:43 p. m.  
Usuario: evargas  
Fecha impresión: 10/10/2023 3:37:00 p. m.  
Al contestar cite el número de radicado de este documento

Bogotá, 10 de octubre de 2023

Requiere respuesta: SI  No

Señores

**ADIELA MARIA ECHAVARRIA MUÑOZ** – NUDA PROPIETARIA (66.66%)

**MARIA ELSY ECHAVARRIA MUÑOZ** - NUDA PROPIETARIA (33.34)

**JAIME ECHAVARRIA LEZCANO** – (USUFRUCTUARIO)

**CECILIA MUÑOZ DE ECHAVARRIA** (USUFRUCTUARIO FALLECIDA)

Email: [ajadi29@hotmail.com](mailto:ajadi29@hotmail.com)

Predio: LOTE DE TERRENO

Vereda: EL PITAL/ ESPERANZA BOTIJA

Municipio de Uramita

Departamento de Antioquia

**Contrato:** De Concesión No. 018 de 2015. Autopista al Mar 2

**Referencia:** Realización de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2.

**Asunto:** Oficio por el cual se da Alcance a la Oferta Formal de Compra No. **03-03-20230421001088**, de fecha veintiuno (21) de abril de 2023, inscrita en la anotación 19 del folio de matrícula inmobiliaria No. **007-5171**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Dabeiba, Antioquia, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, mejoras, especies y cultivos a segregarse del predio ubicado en las siguientes **Abscisas Inicial: K17+760.47** **Abscisa final: K 18+028.20**; localizado en la margen Derecha, del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2. Unidad Funcional 1, del predio denominado LOTE DE TERRENO, ubicado en la vereda EL PITAL/ ESPERANZA BOTIJA, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral **64220030000010000700000000**, Numero Predial Nacional **05-842-00-03-00-00-0001-0007-0-00-00-0000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **007-5171** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Dabeiba.

Respetados señores:

La **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.** sociedad comercial identificada con NIT 900.902.591-7, adquirió la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA –ANI–**, con ocasión del CONTRATO



**AUTOISTAS URABÁ**

**NIT.: 900.902.591-7**

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20231024003058

Fecha: 24/10/2023 04:31:37 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 24/10/2023 4:34:43 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento



**AUTOISTAS URABÁ**

**NIT.: 900.902.591-7**

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20231010002890

Fecha: 10/10/2023 03:34:43 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 10/10/2023 3:37:00 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APP No. 018 de noviembre de 2015. El proyecto fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 360 del 10 de febrero de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**.

En atención a lo anterior y teniendo en cuenta que mediante oficio No. **03-03-20230421001088**, de fecha veintuno (21) de abril de 2023, les fue notificado por aviso el día veinticinco (25) de mayo de 2023, la oferta de compra a través de la cual se les comunico el requerimiento con destino al proyecto vial, de un área de terreno a segregarse del predio de mayor extensión denominado **LOTE DE TERRENO**, ubicado en la vereda **EL PITAJI ESPERANZA BOTIJA**, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 842200300000100007000000000, Numero Predial Nacional 05-842-00-03-00-00-0001-0007-0-00-00-0000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 007-5171 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Dabeiba-Antioquia, nos permitimos comunicarle que, como consecuencia de la omisión en la inclusión de la señora **MARIA CECILIA MUÑOZ DE ECHAVARRIA (USUFRUCTUARIO FALLECIDA)**, tal como lo acredita el Registro Civil de Función con indicativo señal No. 09267092, dado que en favor de esta fue constituido fideicomiso en los términos de la Escritura Pública No 092 de 13 de abril de 2013 de la Notaria Unica del Circulo de Cañasgordas, y registrada en la anotación 11 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 007-5171, sin que a la fecha se observe cancelación parcial del mismo a pesar del descenso de uno de los usufructuarios.

Por lo anterior expuesto, se reformula Alcance a la Oferta Formal de Compra del área parcial de terreno del predio identificado de manera interna con la ficha predial No. **CAM2-UF1-CUR-166A**, de la cual se anexa copia, área de terreno de un predio denominado como **LOTE DE TERRENO**, ubicado en la vereda **EL PITAJI ESPERANZA BOTIJA** Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 842200300000100007000000000, Numero Predial Nacional 05-842-00-03-00-00-0001-0007-0-00-00-0000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No 007-5171 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Dabeiba. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN COMA CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (11.691,43 M2)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo LPR-IAV-1364B-2022, elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE MEDELLIN** el 02 de noviembre de 2022, por la suma de **VEINTIOCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.159.000,00)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta.

Me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la

FINALE

Carepa, Antioquia, Vía nacional PR 52+200 de la ruta nacional 6201. En sentido Carepa a Chigorodó.  
Bogotá DC, Avenida Carrera 15 N.º 100-69 Oficina 206. Edificio Vanguardia  
2 de 4



fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1682 de 2016.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1682 de 2016, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual la propietaria tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, el artículo 61 de la ley 388 de 1997, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1969.

Finalmente, el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1682 de 2016 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según la cual *"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 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"*.

03/09/2023

Carepa, Antioquia, Vía nacional PR 52+200 de la ruta nacional 6201. En sentido Carepa a Chigorodó.  
Bogotá DC, Avenida Carrera 15 N.º 100-69 Oficina 206 Edificio Vanguardia

3 de 4



Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 5.5 (a) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 018 de noviembre de 2015, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la ley 1882 de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Autopistas Urabá S.A.S. ubicada en la Carrera Murillo Toro # 11-43, del Municipio de Dabeiba, Antioquia, o contactar a la Abogada Sandra Patricia Granados Perez, celular 321 3921235, email [abogado.predial@cp.com.co](mailto:abogado.predial@cp.com.co).

Acompaño el presente para su conocimiento con: copia de la Ficha Técnica Predial No CAM2-UF1-CUR-166A, copia del Avalúo Comercial Corporativo LPR-IAV-1364B-2022 elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE MEDELLIN el 02 de noviembre de 2022, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia uso de suelos y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

**SHUAI YUAN**

Firmado digitalmente por SHUAI YUAN  
Fecha: 2023.10.10 15:37:15 -05'00'

**SHUAI YUAN**  
Representante Legal Suplente  
**CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S**  
En delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Atención: Copia Fotostaticada  
Copia Foto: Original  
Copia del Documento  
Copia Avalúo ante notario  
Copia Normatividad Vigente

Oficina: Antioquia - Concepción Autopistas de Urabá S.A.S.  
Predio: 03-03-20231010002890  
Servicio: 03-03-20231010002890  
Aplicación: 1.0.0.0

Que frente a la mencionada oferta de compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante oficio de citación número 03-03-20231010002889 del 10 de octubre del 2023, remitido por correo certificado de la empresa de mensajería INTERRAPIDISIMO a la dirección del inmueble requerido – predio LOTE DE TERRENO, ubicado en EL PITAL/ ESPERANZA BOTIJA del municipio de Uramita, departamento de Antioquia, por medio de la guía No. 7001100235272 de 12 de octubre de 2023 y al correo electrónico [aladi29@hotmail.com](mailto:aladi29@hotmail.com) conocido de los titulares inscritos, se envió citación para la notificación personal de la Oferta de Compra a el propietario del predio objeto de esta diligencia,



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS  
Radicado: 03-03-20231024003058  
Fecha: 24/10/2023 04:31:37 p. m.  
Usuario: evargas  
Fecha impresión: 24/10/2023 4:34:43 p. m.  
Al contestar cite el número de radicado de este documento

indicándoles las condiciones para realizar la notificación personal sin que a la fecha se haya hecho presente para la citada notificación.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la notificación por aviso.

Considerando que la única información con que se cuenta es con el nombre del destinatario de la oferta el lugar de domicilio y la dirección del inmueble requerido y ante la negativa del propietario a notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra en el término estipulado por la Ley se enviará el presente aviso a dicha dirección, y en todo caso se publicará por el término de cinco (5) días en la cartelera de la CONCESION AUTOPISTAS URABA S.A.S ubicada en la Calle 20 N° 219 Barrio Cabuyal, del Municipio de Uramita Antioquia, en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Uramita, y en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.autopistasuraba.com](http://www.autopistasuraba.com)

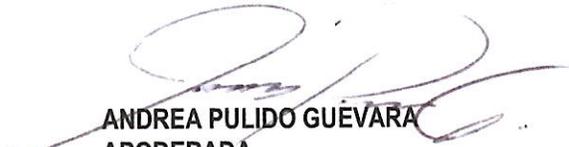
La Notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ATENCIÓN AL USUARIO DE LA CONCESIÓN AUTOPISTAS URABA S.A.S DEL MUNICIPIO DE URAMITA – ANTIOQUIA, ALCALDÍA MUNICIPAL DE URAMITA - ANTIOQUIA Y EN LA PAGINA WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI Y EN LA DE LA CONCESIÓN AUTOPISTAS URABA S.A.S**

EL 25/10/2023 A LAS 7:00 A.M.

DESEFIJADO EL 31/10/2023 A LAS 6:00 P.M.

Cordialmente,

  
**ANDREA PULIDO GUEVARA**  
**APODERADA**  
**CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S**  
**EN DELEGACIÓN DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

*Anexos: Copia oferta de compra  
Copia Ficha predial  
Copia Plano Predial  
Copia Avalúo área requerida  
Copia del Uso de suelos  
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública*

*Copias: Archivo Concesión Autopistas de Urabá S.A.S.*

*Proyecto: SPGP - SP  
Revisó: JPC- GJ  
Aprobó: SY- RLS*

EDICION\_10

Carepa, Antioquia. Vía nacional PR 52+200 de la ruta nacional 6201. En sentido Carepa a Chigorodó.  
Bogotá DC, Avenida Carrera 15 N.º 100-69 Oficina 206. Edificio Vanguardia

Bogotá, 10 de octubre de 2023

Requiere respuesta: SI  No

Señores

**ADIELA MARIA ECHAVARRIA MUÑOZ – NUDA PROPIETARIA (66.66%)**

**MARIA ELSY ECHAVARRIA MUÑOZ - NUDA PROPIETARIA (33.34)**

**JAIME ECHAVARRIA LEZCANO – (USUFRUCTUARIO)**

**CECILIA MUÑOZ DE ECHAVARRÍA (USUFRUCTUARIO FALLECIDA)**

Email: [aladi29@hotmail.com](mailto:aladi29@hotmail.com)

Predio: LOTE DE TERRENO

Vereda: EL PITAL/ ESPERANZA BOTIJA

Municipio de Uramita.

Departamento de Antioquia

**Contrato:** De Concesión No. 018 de 2015. Autopista al Mar 2

**Referencia:** Realización de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2.

**Asunto:** Oficio por el cual se da Alcance a la Oferta Formal de Compra No. **03-03-20230421001088**, de fecha veintiuno (21) de abril de 2023, inscrita en la anotación 19 del folio de matrícula inmobiliaria No. **007-5171**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Dabeiba, Antioquia, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, mejoras, especies y cultivos a segregarse del predio ubicado en las siguientes **Abscisas Inicial: K17+760,47 Abscisa final: K 18+028,20**; localizado en la margen Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, del predio denominado LOTE DE TERRENO, ubicado en la vereda EL PITAL/ ESPERANZA BOTIJA, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral **8422003000000100007000000000**, Numero Predial Nacional **05-842-00-03-00-00-0001-0007-0-00-00-0000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **007-5171** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Dabeiba.

Respetados señores,

La **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.** sociedad comercial identificada con NIT 900.902.591-7, adquirió la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA –ANI–**, con ocasión del CONTRATO

DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APP No. 018 de noviembre de 2015. El proyecto fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 380 del 10 de febrero de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**.

En atención a lo anterior y teniendo en cuenta que mediante oficio No. **03-03-20230421001088**, de fecha veintiuno (21) de abril de 2023, les fue notificado por aviso el día veinticinco (25) de mayo de 2023, la oferta de compra a través de la cual se les comunico el requerimiento con destino al proyecto vial, de un área de terreno a segregarse del predio de mayor extensión denominado LOTE DE TERRENO, ubicado en la vereda EL PITAL/ ESPERANZA BOTIJA, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 8422003000000100007000000000, Numero Predial Nacional 05-842-00-03-00-00-0001-0007-0-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-5171 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Dabeiba-Antioquia; nos permitimos comunicarle que; como consecuencia de la omisión en la inclusión de la señora MARIA CECILIA MUÑOZ DE ECHAVARRÍA (USUFRUCTUARIO FALLECIDA), tal como lo acredita el Registro Civil de Función con indicativo serial No. 09267092, dado que en favor de esta fue constituido fideicomiso en los términos de la Escritura Pública No.092 de 13 de abril de 2013 de la Notaría Única del Círculo de Cañasgordas, y registrada en la anotación 11 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-5171, sin que a la fecha se observe cancelación parcial del mismo a pesar del descenso de uno de los usufructuarios.

Por lo anterior expuesto, se reformula Alcance a la Oferta Formal de Compra del área parcial de terreno del predio identificado de manera interna con la ficha predial **No. CAM2-UF1-CUR-166A**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado como LOTE DE TERRENO, ubicado en la vereda EL PITAL/ ESPERANZA BOTIJA Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 8422003000000100007000000000, Numero Predial Nacional 05-842-00-03-00-00-0001-0007-0-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No 007-5171 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Dabeiba. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN COMA CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (11.691,43 M2)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo LPR-IAV-1364B-2022, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE MEDELLÍN el 02 de noviembre de 2022, por la suma de **VEINTIOCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$28.159.000,00)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta.

Me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la

fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual la propietaria tendrá un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, el artículo 61 de la ley 388 de 1997, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Finalmente, el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según la cual *"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 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"*.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 5.5 (a) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 018 de noviembre de 2015, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la ley 1882 de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Autopistas Urabá S.A.S. ubicada en la Carrera Murillo Toro # 11-43, del Municipio de Dabeiba, Antioquia, o contactar a la Abogada Sandra Patricia Granados Pérez, celular 321 3921235, email [abogado.predial@sp.com.co](mailto:abogado.predial@sp.com.co)

Acompaño el presente para su conocimiento con, copia de la Ficha Técnica Predial No **CAM2-UF1-CUR-166A**, copia del Avalúo Comercial Corporativo LPR-IAV-1364B-2022 elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE MEDELLÍN el 02 de noviembre de 2022, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia uso de suelos y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

**SHUAI YUAN**

Firmado digitalmente por SHUAI YUAN  
Fecha: 2023.10.10 15:37:15 -05'00'

**SHUAI YUAN**

**Representante Legal Suplente.**

**CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S**

**En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Anexos: Copia Ficha predial  
Copia Plano Predial  
Copia uso de suelos  
Copia Avalúo área requerida  
Copia normatividad vigente

Copias: Archivo Concesión Autopistas de Urabá S.A.S.  
Proyecto: SPGP-Abg. Predial SP  
Revisó: CM-Coord. Predial SP  
Aprobó: SY-RLS

 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>	 <b>AUTOPISTAS URABÁ</b>	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		<b>CÓDIGO</b>	G CSP-F-185
		<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	<b>VERSIÓN</b>	001
		<b>FORMATO</b>	FICHA PREDIAL	<b>FECHA</b>	18/02/2015

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	AUTOPISTA AL MAR 2	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	UF1
<b>CONTRATO No.:</b>	018 DEL 2015	<b>SECTOR O TRAMO</b>	URAMITA-DABEIBA
<b>PREDIO No.</b>	CAM2-UF1-CUR-166A	<b>MARGEN</b>	Derecha
<b>ABSC. INICIAL</b>	K17+760,47	<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	267,73
<b>ABSC. FINAL</b>	K18+028,20		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	ADIELA MARIA ECHAVARRIA MUÑOZ Y OTROS	<b>CEDULA/NIT</b>	21.611.033	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	007-5171
		<b>DIRECCION / EMAIL.</b>	<a href="#">Sin info</a>	<b>CEDULA CATASTRAL</b>	842200300000010000700000000
		<b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	LOTE DE TERRENO		

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	ESPERANZA BOTIJA	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	RURAL	<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD (ml)</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	URAMITA			<b>NORTE</b>	229,38	ADIELA MARIA ECHAVARRIA MUÑOZ Y OTROS LOTE DE TERRENO (P1-P30)
<b>DPTO:</b>	ANTIOQUIA	<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b>	AGRICOLA	<b>ORIENTE</b>	136,50	ADIELA MARIA ECHAVARRIA MUÑOZ Y OTROS LOTE DE TERRENO (P30-P42)
<b>Predio requerido para:</b>	CALZADA	<b>TOPOGRAFIA</b>	8-25% Ondulada	<b>SUR</b>	282,63	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI, #CAM2-UF1-CUR-166 AREA 2 (P42-P1)
				<b>OCCIDENTE</b>	0,00	ADIELA MARIA ECHAVARRIA MUÑOZ Y OTROS LOTE DE TERRENO (P1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN				
CAFETO DAP 0,14 M. H = 6,0 M	1,00		un				
CHAGUALO DAP 0,043 M. H = 5,0 M	1,00		un				
COCOROTERO DAP 0,27 M. H = 9,0 M	1,00		un				
FREGA PLATOS DAP 0,033 M. H = 4,0 M	1,00		un				
LECHUDO DAP 0,24 M. H = 5,0 M	1,00		un				
OREJERO DAP 0,21 M. H = 6,0 M	1,00		un				
QUINA DAP 0,044 M. H = 6,5 M	1,00		un				
RESBALA MONO DAP 0,44 M. H = 9,0 M	1,00		un				
LIMONES EN PRODUCCION DAP 0,26 M. H = 3,	7,00		un				

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	Cerramiento: Tubos metalicos de 3 pulgadas enterrados verticalmente y separados cada 2 m, con una .altura promedio de 3 m.	39,00	un
2	Corraleja: Compuesto por postes de madera y concreto, con separacion variable que oxila entre 2.3 m y 2.8 m con altura de 3 m y cuatro filas de tubos metalicos de 2 pulgadas. (medidas 20,91 m* 11,39 m* 21,22 m* 11,05 m)	234,71	m2
3	Enramada: construida en tejas de zinc y asbesto soportadas en 9 listones de madera cada uno de 4.1 m * 0.10 m * 0.04 m, 9 postes de madera de 2.7 m * 0.10 m * 0.04 m y filas con 12 tablas de madera de 3 m de largo con espesores diferentes 4 de 0.25 m * 0.025 m y 8 de 0.10 m * 0.05 m	22,56	m2
4	Bebedero: en concreto con medidas 1.5 m * 0.65 m * 0.07 m y una profundidad 0.40 m	0,98	m2
5	Saladero: Conformado por 2 postes de madera 0.20 m * 0.20 m y una altura de 2 m y techo en tejas de zinc	2,87	m2

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 2770/1953 debe adquirirse?	NO

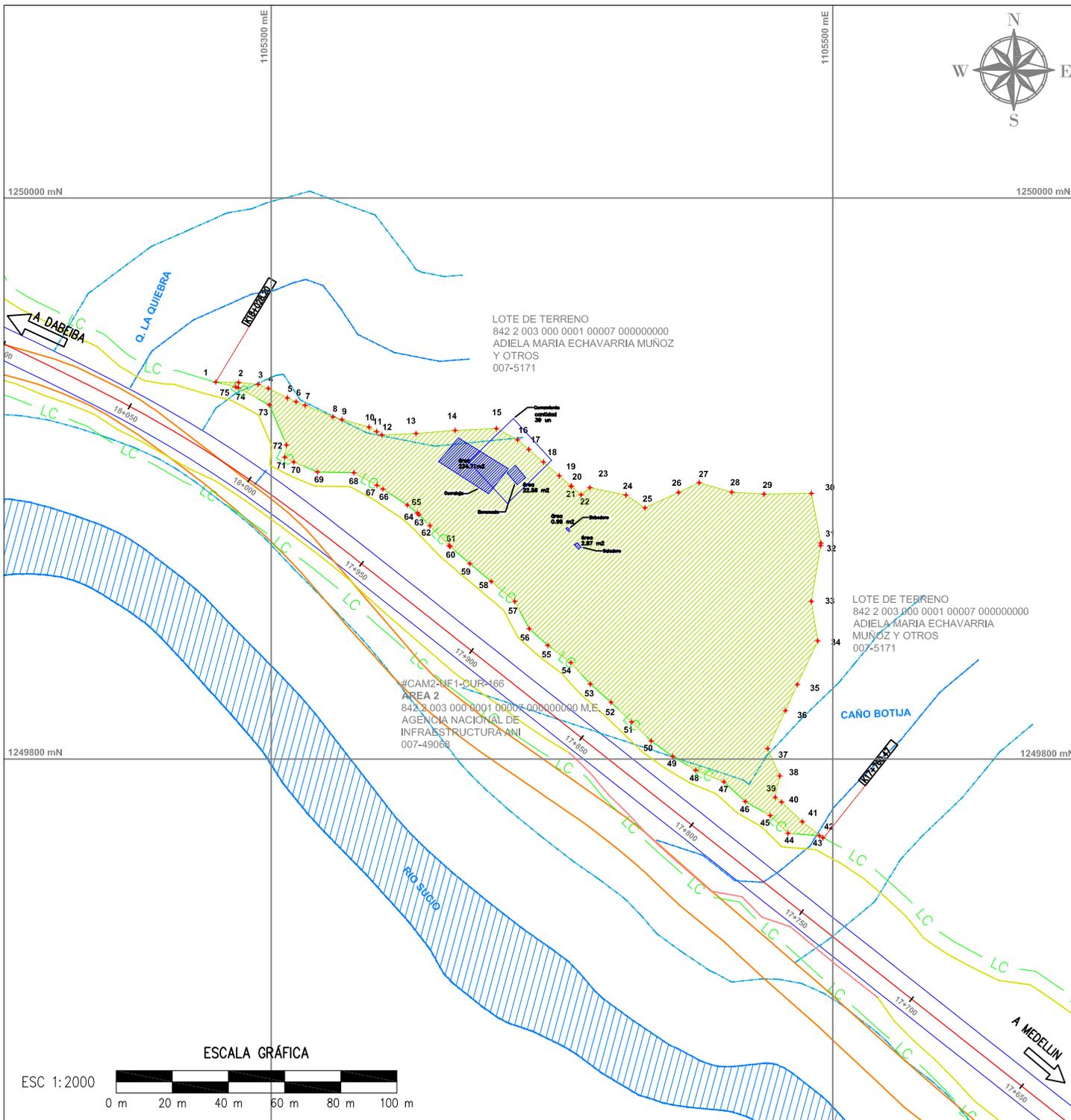
<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	12-jul.-2021	<b>HOJA</b>	1 de 1
<b>Elaboró:</b>	JAVIER VEGA M.P. 25222189013 CND	<b>AUTOPISTA URABÁ</b>	S.A.S.
<b>Revisó y Aprobó:</b>			

<b>ÁREA TOTAL TERRENO</b>	476.813,17	m2
<b>ÁREA REQUERIDA</b>	11.691,43	m2
<b>ÁREA REMANENTE</b>	0,00	m2
<b>ÁREA SOBRANTE</b>	465.121,74	m2
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA</b>	<b>11.691,43</b>	m2

**OBSERVACIONES:**  
 La zona de requerimiento presenta una topografía semiondulada.  
 El área total del predio es tomada de su TÍTULO de 476.813,17 m2  
 Se anexa informe de estabilidad



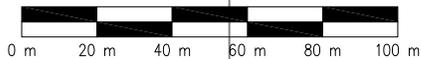
LOTE DE TERRENO  
842 2 003 000 0001 00007 00000000  
ADIELA MARIA ECHAVARRIA MUÑOZ  
Y OTROS  
007-5171

LOTE DE TERRENO  
842 2 003 000 0001 00007 00000000  
ADIELA MARIA ECHAVARRIA  
MUÑOZ Y OTROS  
007-5171

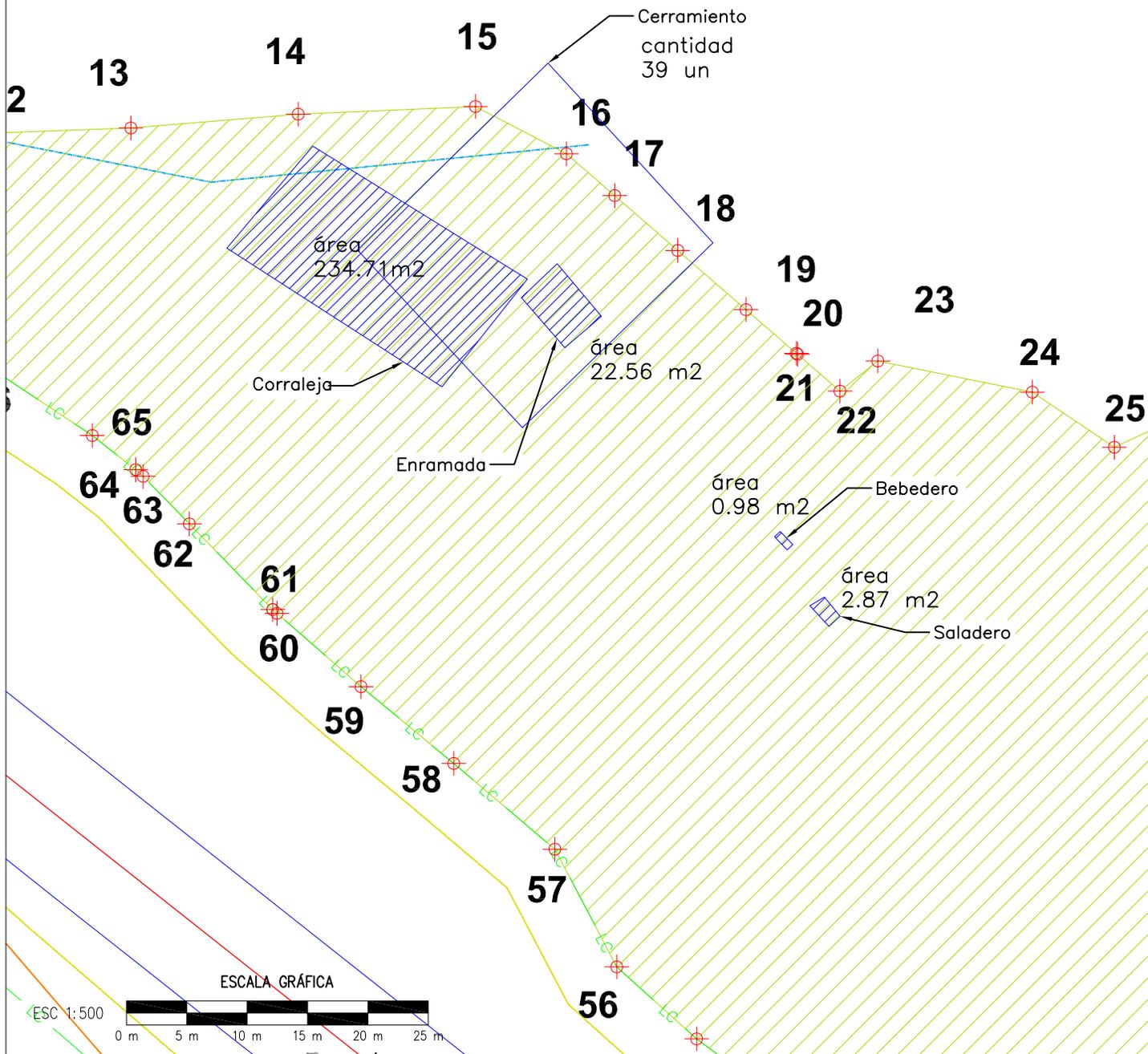
#CAM2-UF1-CUR-166  
AREA 2  
842 2 003 000 0001 00007 00000000 M.E  
AGENCIA NACIONAL DE  
INFRAESTRUCTURA ANI  
007-49088

ESCALA GRÁFICA

ESC 1:2000



GESTIÓN SOCIO-PREDIAL AUTOPISTA AL MAR 2 ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V7		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET. APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.	FIRMA: M.P.:	FECHA:	<b>CONVENCIONES</b> BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS BORDE VIA EXISTENTE LINDERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS	AREA REQUERIDA AREA CONST. REQ AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO POSTE ARBOL BOSQUE CULTIVO
		ELABORO: JAVIER VEGA M.P. 25222189013 CND REVISO: JAVIER VEGA M.P. 25222189013 CND FIRMA: PROPIETARIO: ADIELA MARIA ECHAVARRIA MUÑOZ Y OTROS				
<b>CUADRO DE ÁREAS (m²)</b>				FECHA ELAB.: 12-JUL-2021 ESCALA: 1:2000		
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBANTE:		
476.813,17	11.691,43	0.00	261,12	465.121,74		



GESTIÓN SOCIO-PREDIAL AUTOPISTA AL MAR 2 ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMETRICO V7		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET. APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.	FIRMA: M.P.:	FECHA:	<b>CONVENCIONES</b>	
				BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS BORDE VIA EXISTENTE LINDERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS	AREA REQUERIDA AREA CONST. REQ AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO POSTE ARBOL BOSQUE CULTIVO	
ELABORO: JAVIER VEGA M.P. 25222189013 CND REVISO: JAVIER VEGA M.P. 25222189013 CND	FIRMA:	PROPIETARIO: ADIELA MARIA ECHAVARRIA MUÑOZ Y OTROS		CUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )		
A. TOTAL: 476.813,17	A. REQUERIDA: 11.691,43	A. REMANENTE: 0.00	A. CONST: 261,12	A. SOBANTE: 465.121,74	FECHA ELAB.: 12-JUL-2021 ESCALA: 1:500	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 1 MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: URAMITA
				No. CATRAL 842200300000100007000000000 ME		
		FICHA GRAFICA No. CAM2-UF1-CUR-166A		NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CUR-166A		

CUADRO DE CONSTRUCCION			
C O O R D E N A D A S			
PTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1249934.44	1105280.14	
2	1249934.25	1105288.30	8.16
3	1249933.59	1105295.25	6.99
4	1249932.15	1105298.83	3.86
5	1249928.73	1105305.66	7.63
6	1249927.38	1105308.74	3.36
7	1249926.09	1105311.97	3.47
8	1249921.97	1105321.88	10.74
9	1249921.00	1105325.08	3.34
10	1249918.30	1105334.79	10.07
11	1249916.75	1105337.44	3.07
12	1249915.57	1105339.29	2.20
13	1249916.02	1105351.55	12.27
14	1249917.16	1105365.43	13.93
15	1249917.80	1105380.11	14.70
16	1249913.87	1105387.64	8.50
17	1249910.40	1105391.65	5.30
18	1249905.87	1105396.87	6.92
19	1249900.96	1105402.53	7.49
20	1249897.33	1105406.71	5.54
21	1249897.26	1105406.80	0.12
22	1249894.20	1105410.32	4.66
23	1249896.71	1105413.47	4.02
24	1249894.12	1105426.26	13.05
25	1249889.54	1105433.07	8.21
26	1249895.09	1105445.02	13.18
27	1249898.51	1105452.39	8.12
28	1249895.14	1105464.01	12.10
29	1249894.48	1105475.47	11.48
30	1249894.71	1105492.39	16.92
31	1249877.02	1105495.73	18.00
32	1249876.07	1105495.69	0.96
33	1249856.21	1105492.36	20.14
34	1249842.12	1105494.63	14.27
35	1249826.55	1105487.39	17.16
36	1249817.30	1105483.09	10.20
37	1249803.74	1105476.78	14.95
38	1249793.98	1105481.06	10.66
39	1249786.34	1105479.47	7.80

CUADRO DE CONSTRUCCION			
C O O R D E N A D A S			
PTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
39	1249786.34	1105479.47	
40	1249784.68	1105481.80	2.86
41	1249777.67	1105489.15	10.15
42	1249771.93	1105496.51	9.33
43	1249772.63	1105495.21	1.47
44	1249773.55	1105484.02	11.23
45	1249779.85	1105477.72	8.91
46	1249784.89	1105468.82	10.23
47	1249791.88	1105461.19	10.34
48	1249796.04	1105451.11	10.90
49	1249800.95	1105442.97	9.51
50	1249806.44	1105435.29	9.44
51	1249813.20	1105428.35	9.70
52	1249820.23	1105420.99	10.17
53	1249826.73	1105413.59	9.85
54	1249834.33	1105406.62	10.31
55	1249840.50	1105398.45	10.24
56	1249846.47	1105391.83	8.91
57	1249856.22	1105386.70	11.01
58	1249863.34	1105378.31	11.00
59	1249869.70	1105370.64	9.97
60	1249875.79	1105363.66	9.26
61	1249876.09	1105363.31	0.47
62	1249883.19	1105356.41	9.90
63	1249887.13	1105352.57	5.50
64	1249887.68	1105351.96	0.83
65	1249890.53	1105348.35	4.59
66	1249896.27	1105339.67	10.41
67	1249897.59	1105337.56	2.49
68	1249902.08	1105329.32	9.38
69	1249902.31	1105316.41	12.92
70	1249905.87	1105307.87	9.25
71	1249907.61	1105304.71	3.61
72	1249912.01	1105305.32	4.44
73	1249926.24	1105299.21	15.48
74	1249932.34	1105288.08	12.69
75	1249932.61	1105287.23	0.90
1	1249934.44	1105280.14	7.32

AREA REQUERIDA = 11691.43 m2

GESTIÓN SOCIO-PREDIAL AUTOPISTA AL MAR 2	ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMETRICO V7	REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.	FIRMA:	FECHA:	<b>CONVENCIONES</b>
		APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.	M.P.:		
					BORDE VIA PROYECTADA  AREA REQUERIDA  EJE VIA PROYECTADA  AREA CONST. REQ  LINEA DE COMPRA  AREA CONST. ANEXAS  CERCAS  AREA REMANENTE  BORDE VIA EXISTENTE  RONDA DE RIO  LINDERO  POSTE  CHAFLANES CORTE  ARBOL  CHAFLANES RELLENO  BOSQUE  FUENTES HIDRICAS  CULTIVO 
ELABORO: JAVIER VEGA M.P. 25222189013 CND		FIRMA: 		PROPIETARIO: ADIELA MARIA ECHAVARRIA MUÑOZ Y OTROS	
REVISO: JAVIER VEGA M.P. 25222189013 CND		FIRMA: 			
CUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )					FECHA ELAB.: 12-JUL-2021
A. TOTAL: 476.813,17	A. REQUERIDA: 11.691,43	A. REMANENTE: 0.00	A. CONST: 261,12	A. SOBRANTE: 465.121,74	ESCALA: INDICADA
TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 1					No. CATASTRAL 8422003000000100007000000000 ME
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: URAMITA					FICHA GRAFICA No. CAM2-UF1-CUR-166A NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CUR-166A

## Avalúo Comercial Corporativo Rural

LPR-IAV-1364B-2022



<b>Predio No.</b>	CAM2-UF1-CUR-166A
<b>Tipo de Bien:</b>	Terreno, anexidades y especies vegetales
<b>Dirección del Predio</b>	Vereda Esperanza Botija Área Rural del Municipio de Uramita - Antioquia
<b>Vereda</b>	El Pital
<b>Municipio:</b>	Uramita
<b>Departamento:</b>	Antioquia
<b>Abscisa Inicial</b>	K17+760,47
<b>Abscisa Final</b>	K18+028,20
<b>Propósito del Avalúo:</b>	Determinar el valor comercial de terreno, construcciones, anexidades y especies vegetales bajo condiciones específicas antes de la intervención de la obra y que hace parte del proceso de adquisición predial por parte del consorcio constructor del proyecto al Mar 2
<b>Fecha del Avalúo</b>	02 de noviembre de 2022
<b>Nota:</b>	El informe de avalúo de consecutivo LPR-IAV-1364B-2022 reemplaza el informe de avalúo de consecutivo LPR-IAV-1364A-2022 y lo deja sin validez.

## Contenido

<b>1. GENERALIDADES DEL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ESPECIES VEGETALES</b> .....	4
<b>2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ESPECIES VEGETALES</b> .....	5
<b>3. Descripción Del Sector</b> .....	6
<b>4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	9
<b>5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b> .....	10
5.1. Información Jurídica .....	10
5.2. Localización del inmueble .....	11
5.3. Características generales del lote: .....	12
5.4. Características Generales de las Construcciones .....	13
5.4.1. Construcciones Anexas .....	13
5.4.1.1. CA1: Cerramiento .....	13
5.4.1.2. CA2: Corrales .....	13
5.4.1.3. CA3: Enramada .....	14
5.4.1.4. CA4: Bebedero .....	14
5.4.1.5. CA5: Saladero .....	14
5.5. Características de las Especies Vegetales .....	15
<b>6. MÉTODO DE AVALÚO PARA EL TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ESPECIES VEGETALES</b> .....	15
<b>7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES</b> .....	16
<b>8. CONSIDERACIONES GENERALES</b> .....	17
8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo .....	17
8.2. Políticas y Cláusulas: .....	18
8.3. Notas: .....	18
<b>9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y ANEXOS</b>	19

9.1.	Investigación Directa:.....	19
<b>9.2.</b>	<b>Investigación Indirecta: .....</b>	<b>20</b>
9.2.1.	Valor de Terreno .....	20
9.2.3.	Valor de las especies vegetales .....	23
9.3	Obtención del Valor:.....	23
10.	RESULTADO DEL AVALÚO .....	24
10.1.	Valor del bien: .....	24
10.2.	Vigencia del Avalúo:.....	25
<b>11.</b>	<b>Anexos.....</b>	<b>26</b>
<b>11.1.</b>	<b>Registro Fotográfico .....</b>	<b>26</b>
11.2.	Otros Anexos .....	28
11.3.	Ficha Predial Catastral.....	30
11.4.	Certificado de suelos.....	31
11.5.	Presupuestos .....	33
11.5.1.	Construcciones Anexas.....	33
<b>12.</b>	<b>CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.....</b>	<b>38</b>
<b>12.1.</b>	<b>Documentos Suministrados.....</b>	<b>38</b>
<b>12.2.</b>	<b>Contenido de la Solicitud de Cálculo de Indemnizaciones.....</b>	<b>38</b>
<b>12.2.1.</b>	<b>Daño Emergente: .....</b>	<b>38</b>
<b>12.2.2.</b>	<b>Lucro cesante.....</b>	<b>39</b>
<b>12.3.</b>	<b>Normatividad Aplicable .....</b>	<b>39</b>
<b>12.4.</b>	<b>Cálculo de Indemnización(es).....</b>	<b>43</b>
<b>12.4.1.</b>	<b>Daño Emergente: .....</b>	<b>43</b>
<b>13.</b>	<b>RESULTADO DE LAS INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.....</b>	<b>44</b>
13.1.	Indemnizaciones de los propietarios.....	44
13.2.	Vigencia: .....	45

## 1. GENERALIDADES DEL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ESPECIES VEGETALES

<b>Fecha de la solicitud</b>	10 de agosto del 2022
<b>Fecha de complementación de la solicitud</b>	28 de octubre de 2022
<b>Nombre Solicitante</b>	Jorge Iván Munera Sánchez representante legal
<b>Razón social solicitante</b>	SP INGENIEROS S.A.S NIT: 890 932 424 -8
<b>Tipo de Inmueble:</b>	Terreno, anexidades y especies vegetales
<b>Tipo de avalúo</b>	Avalúo Comercial Corporativo Rural
<b>Marco Normativo:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 388 de 1997.</li> <li>• Ley 1742 de 2014</li> <li>• Ley 1882 de 2018</li> <li>• Ley 1682 de 2013</li> <li>• Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC.</li> <li>• Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC</li> <li>• Resolución 1044 de 2014 Expedida por el IGAC</li> <li>• Circular externa 1000800/2015 del 2015 Expedida por el IGAC</li> </ul>
<b>Departamento:</b>	Antioquia.
<b>Municipio:</b>	Uramita.
<b>Vereda:</b>	El Pital
<b>Dirección del Inmueble:</b>	Vereda Esperanza Botija Área Rural del Municipio de Uramita - Antioquia.
<b>Abcisdado de Área Requerida</b>	<b>Abcisa Inicial:</b> K17+760,47 <b>Abcisa Final:</b> K18+028,20
<b>Uso Actual del Inmueble:</b>	Agrícola
<b>Uso Por Norma</b>	Residencial
<b>Información Catastral</b> (Tomado del certificado catastral)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>N° Predial:</b> 8422003000000100007000000000</li> <li>• <b>Área de Terreno:</b> 60,6647 ha</li> <li>• <b>Área Construida:</b> 0,00(m<sup>2</sup>)</li> <li>• <b>Avalúo Catastral (2021):</b> \$ 28.541.927</li> </ul>
<b>Fecha de Visita al Predio:</b>	05 de Octubre de 2022
<b>Avaluador Comisionado</b>	Santiago Palacio Ramírez
<b>Fecha del Informe de Avalúo:</b>	02 de noviembre de 2022
<b>Nota:</b>	El informe de avalúo de consecutivo LPR-IAV-1364B-2022 reemplaza el informe de avalúo de consecutivo LPR-IAV-1364A-2022 y lo deja sin validez.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ESPECIES VEGETALES

<b>Certificado de Tradición y Libertad:</b>	Matricula inmobiliaria N° 007-5171 del círculo registral de Dabeiba con fecha de impresión del 31 de octubre de 2022
<b>Escrituras Públicas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escritura pública No. 023 del 11 de enero de 1962.</li> <li>• Escritura pública No. 132 del 17 de marzo de 1973</li> <li>• Escritura pública No. 092 del 13 de abril de 2013</li> <li>• Escritura pública No. 149 del 04 de julio de 2013</li> <li>• Escritura pública No. 9537 del 6 de diciembre de 2017</li> <li>• Escritura pública No. 092 de 12 de marzo de 2020</li> </ul>
<b>Certificado Catastral:</b>	Ficha Catastral con número 23501529 con fecha del 09 de julio del 2021
<b>Certificado de Uso del Suelo:</b>	Certificado de uso del suelo del 17 de noviembre de 2020 y expedido por el secretario de planeación Jobanny Copete Álvarez.
<b>Estudio de Títulos:</b>	Estudio de títulos con fecha del 12 de julio de 2021 y realizado por el ABOGADO Jorge Armando Gulfo con TP. 2003186 del C.S. de la Judicatura.
<b>Ficha Predial:</b>	N° CAM2-UF1-CUR-166A con fecha de elaboración del 12 de julio del 2021
<b>Plano Predial:</b>	CAM2-UF1-CUR-166A con fecha de elaboración 12 de julio del 2021
<b>Otros:</b>	Inventario predial del predio CAM2-UF1-CUR-166A

**NOTA:** La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo y archivos de suelos de la Lonja de Medellín y Antioquia.

### 3. Descripción Del Sector



Fuente: Google Earth.

#### Información general

Sector localizado sobre la Ruta Nacional 62 que comunica el municipio de Uramita al occidente del país con la Costa Atlántica, este se encuentra en la jurisdicción del municipio de Uramita (Antioquia), subregión de la Cuenca del río Sucio, sector montañoso, característico de la región de occidente de Antioquia, en salida a Urabá. Presenta acceso por la vía que comunica del municipio de Uramita a Dabeiba, paso desde Medellín hacia Urabá, el sector puntual del predio se localiza al occidente del casco urbano de Uramita.

### Infraestructura Rural

Las principales carencias dadas entorno a la infraestructura rural se dan por el deterioro de los planteles educativos y por la ausencia de espacios recreativos y deportivos esto dado por las restricciones topográficas, las cuales impiden el adecuado desarrollo de placas, o escenarios anexos a cada establecimiento

### Usos y Construcciones predominantes

El municipio de Uramita tiene su actividad económica predominante en la agricultura en cultivos permanentes, dentro de los que se destacan café y caña panelera; seguido de cultivos transitorios, entre ellos maíz y frijol. En relación con el sector pecuario se tienen cabezas de ganado bovino; porcino, de los cuales el 100% corresponde a producción en traspatio. En otras especies pecuarias hay principalmente ganado equino, caprino y ovino.

### Servicios públicos

El predio cuenta con acceso a redes de energía eléctrica, entre los complementarios esta la televisión satelital, regularmente a cargo de DirecTV.

### Vías de acceso

- Principales
  
- Secundarias

Ruta Nacional 62, intermunicipal, de una calzada en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento.

Las vías de acceso secundarias son internas propias del sector que comunican las zonas veredales.

### Topografía

La topografía del sector es moderadamente inclinada con pendientes cercanas al 7%.

### Clima

**Temperatura:** Sus tierras se encuentran en el clima templado, la temperatura promedio anual es de 26,1°C aproximadamente, siendo septiembre el mes de mayor temperatura y noviembre el de menor.

**Altitud:** La altitud promedio del municipio de Uramita es de 650 msnm.

### **Características de los Suelos**

**Precipitación:** En el municipio de Uramita se presenta una precipitación de 2.399,06 (mm/año). La precipitación es la más baja en enero, la mayor precipitación cae en octubre.

La geología regional corresponde a las rocas del miembro Nutibara de la formación Penderisco: Cherts, calizas y algunos lentes de limolita.

### **Transporte público**

La geomorfología se destaca la presencia de cerros bajos, con alturas sobre el nivel del mar que oscilan entre 1200 y 1400 m.s.n.m. con pendientes largas y altas.

Bueno, prestado por las diferentes empresas públicas y privadas intermunicipales entre Dabeiba – Uramita y hacia Urabá, desde Medellín con frecuencia cada 30 minutos.

### **Perspectivas de Valorización**

Las perspectivas de valorización de la zona son de tendencia positiva al mediano plazo, dado la ubicación y proyectos de infraestructura que se tiene contemplado realizar.

#### 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se relaciona la información Normativa aplicable al inmueble objeto de valoración:

##### **Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.)**

Acuerdo 011 del 16 de agosto de 2013 – Por medio del cual se aprueba una revisión excepcional de norma urbanística del plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Uramita  
Rural.

##### **Clasificación del Suelo: Usos**

- **Principal:**

Zona de actividades comerciales en índole cotidiano y minorista mediano, que normalmente satisfacen las necesidades básicas

- **Compatibles:**

El comercio de menor escala

- **Condicionados:**

La pequeña microindustria de bajos impactos  
Además de los diferentes tipos de vivienda, serán toda clase de usos que generan altos impactos urbanísticos, ambientales o sociales, estos son: Comercio dado por bodegas, mayoristas, plaza de mercado, griles, discotecas, funerarias, industria de mayor magnitud con elevado grado de contaminación ambiental, actividades de mecánica automotriz e institución de abastecimiento (matadero, plaza de ferias) y la mediana y gran industrial  
Sin información

- **Prohibidos:**

##### **Índice (construcción, Ocupación) Afectaciones**

Para cualquier actuación urbanística se debe respetar la ronda hídrica de treinta (30) metros según el artículo 206 de la ley 1450 de 2011

##### **Fuente**

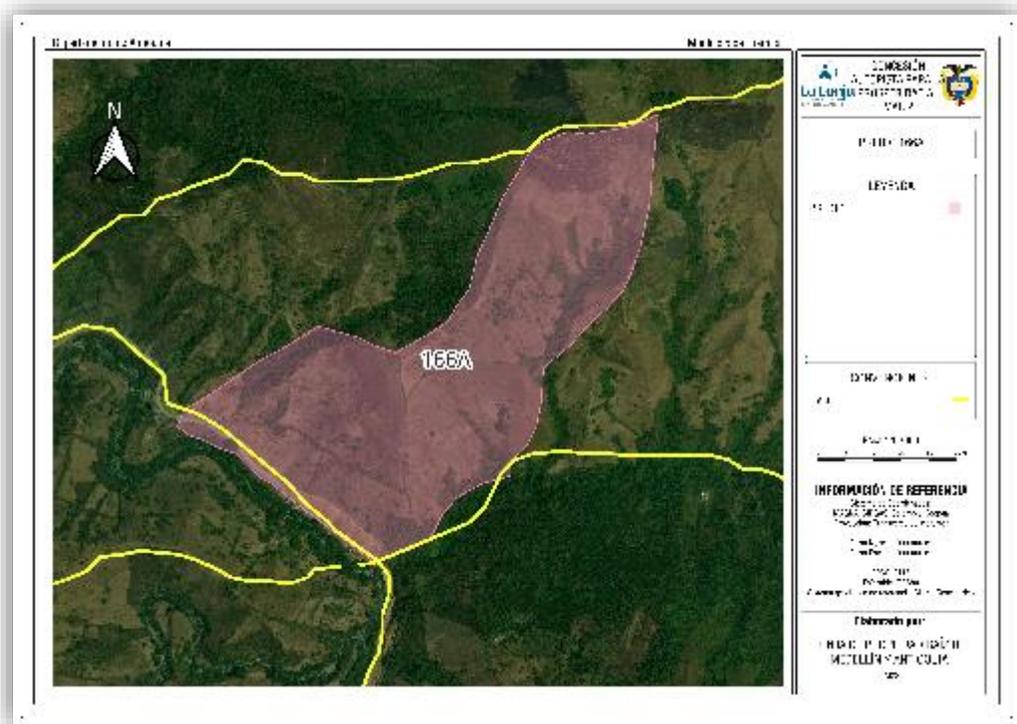
Certificado de uso del suelo del 17 de noviembre de 2020 y expedido por el secretario de planeación Jobanny Copete Álvarez.

## 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 5.1. Información Jurídica

<b>Matricula inmobiliaria</b>	No. 007-5171 con fecha de impresión del 31 de octubre de 2022 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Dabeiba
<b>Propietarios</b>	Adíela María Echavarría Muñoz María Elsy Echavarría Muñoz Cecilia Muñoz de Echavarría Jaime Echavarría Lezcano
<b>Modo de adquisición</b>	Antonio José Echavarría Lezcano y Jaime Echavarría Lezcano; adquieren el predio por compraventa celebrada con Apolinar Oqueño Pulgarín, en los términos de la Escritura Pública No. 23 de fecha 11-01-1962 otorgada en la Notaría única de Cañasgordas, debidamente registrada en la anotación No. 001 del Folio de matrícula inmobiliaria No. 007-5171 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Dabeiba.
<b>Escritura o título de propiedad</b>	Escritura pública número 23 del 11 de enero de 1962 de la notaría única de Cañasgordas.
<b>Gravámenes y limitaciones</b>	Constitución de usufructo a favor de Cecilia Muñoz de Echavarría (fallecida) y Jaime Echavarría Lezcano, en los términos de la Escritura Pública No. 092 del 13/04/2013 DE LA NOTARÍA ÚNICA DE Cañasgordas, debidamente registrada en la anotación No. 11 del folio de matrícula No. 007-5171 de oficina de registro de instrumentos públicos de Dabeiba.
<b>Fuente</b>	Estudio de títulos con fecha del 12 de julio de 2021 y realizado por el ABOGADO Jorge Armando Gulfo con TP. 2003186 del C.S. de la Judicatura,.

## 5.2. Localización del inmueble



*Fuente: Elaboración propia. Qgis.*

### Dirección / Ubicación

Vereda El Pital.  
Municipio de Uramita  
Departamento de Antioquia.

### 5.3. Características generales del lote:

<b>Área de Terreno</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Certificado de Tradición y Libertad:</b> 50 Ha.</li> <li>• <b>Ficha predial catastral:</b> 60,6647 Ha</li> <li>• <b>Ficha predial CAM2-UF1-CUR-166A:</b> 476.813,17 m<sup>2</sup></li> </ul>								
<b>Área requerida</b> Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CUR-166A del 12 de julio de 2022.	11.691,43 m <sup>2</sup>								
<b>Descripción del área requerida</b>	El área requerida tiene una topografía ligeramente inclinada, presenta una capa vegetal escasa de pasto hacia el centro del mismo, que aumenta en densidad hacia su periferia hasta estar delimitado por especies arbóreas de mediana altura.								
<b>Vías de acceso</b>	Ruta Nacional 62, intermunicipal, de una calzada en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento.								
<b>Linderos</b> Fuente: Tomado de la ficha predial CAM2-UF1-CUR-166A del 12 de julio de 2022	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"><b>Norte</b></td> <td>229,38 m con Adíela María Echavarría Muñoz Y Otros Lote De Terreno (P1-P30)</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"><b>Sur</b></td> <td>282,63 m con Agencia Nacional De Infraestructura ANI,#CAM2-UF1-CUR-166 AREA 2 (P42-P1)</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"><b>Oriente</b></td> <td>136,50 m con Adíela María Echavarría Muñoz Y Otros Lote De Terreno (P30-P42)</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"><b>Occidente</b></td> <td>0,00 m con Adíela María Echavarría Muñoz Y Otros Lote De Terreno (P1)</td> </tr> </table>	<b>Norte</b>	229,38 m con Adíela María Echavarría Muñoz Y Otros Lote De Terreno (P1-P30)	<b>Sur</b>	282,63 m con Agencia Nacional De Infraestructura ANI,#CAM2-UF1-CUR-166 AREA 2 (P42-P1)	<b>Oriente</b>	136,50 m con Adíela María Echavarría Muñoz Y Otros Lote De Terreno (P30-P42)	<b>Occidente</b>	0,00 m con Adíela María Echavarría Muñoz Y Otros Lote De Terreno (P1)
<b>Norte</b>	229,38 m con Adíela María Echavarría Muñoz Y Otros Lote De Terreno (P1-P30)								
<b>Sur</b>	282,63 m con Agencia Nacional De Infraestructura ANI,#CAM2-UF1-CUR-166 AREA 2 (P42-P1)								
<b>Oriente</b>	136,50 m con Adíela María Echavarría Muñoz Y Otros Lote De Terreno (P30-P42)								
<b>Occidente</b>	0,00 m con Adíela María Echavarría Muñoz Y Otros Lote De Terreno (P1)								
<b>Abscisas</b>	K17+760,47 K18+028,20								
<b>Área sobrante</b> Fuente: Ficha predial DCO-UF1-054 del 31 de agosto de 2021	465.121,74 m <sup>2</sup>								
<b>Área remanente</b> Fuente: Ficha predial DCO-UF1-054 del 31 de agosto de 2021	0 m <sup>2</sup>								
<b>Topografía y relieve</b>	El predio presenta una topografía fuertemente inclinada con pendiente entre el 12 y el 25%.								
<b>Servicios públicos domiciliarios</b>	El predio cuenta con los siguientes servicios públicos básicos: Acueducto veredal, energía y el alcantarillado se realiza mediante pozo séptico.								

**Actividad económica**  
**Linderos Generales**

Agrícola  
Nota De acuerdo al Decreto 1711 de 1984, artículo 11, están contenidos en la escritura pública número noventa y dos (092) del 13 de marzo de 2020 de la notaría única de Cañasgordas,

**Forma del lote**  
**Relación Frente - Fondo**

El predio tiene formar irregular.  
Se observa una relación aproximada de 1:2,5

#### 5.4. Características Generales de las Construcciones

##### 5.4.1. Construcciones Anexas

Conforme a la descripción realizada en la ficha predial No. CAM2-UF1-CUR-166A con fecha del 12 de julio de 2022, el predio cuenta con las siguientes construcciones anexas:

##### 5.4.1.1. CA1: Cerramiento

**Cantidad**  
**Descripción**

Según ficha predial: 39 un  
CA1: Cerramiento: Tubos metálicos de 3 pulgadas enterrados verticalmente y separados cada 2 m, con una. altura promedio de 3 m.

##### 5.4.1.2. CA2: Corralejas

**Descripción**

CA2: Corraleja: Compuesto por postes de madera y concreto, con separación variable que oxila entre 2.3 m y 2.8 m con altura de 3 m y cuatro filas de tubos metálicos de 2 pulgadas. (medidas 20,91 m\* 11,39 m\* 21,22 m\* 11,05 m).

**Área de construcción**

Según ficha predial: 234.71 m<sup>2</sup>

#### 5.4.1.3. CA3: Enramada

**Cantidad**

Según ficha predial: 22,56 m<sup>2</sup>

**Descripción**

CA3: Enramada: construida en tejas de zinc y asbesto soportadas en 9 listones de madera cada uno de 4.1 m \* 0.10 m \* 0.04 m, 9 postes de madera de 2.7 m \* 0.10 m \* 0.04 m y filas con 12 tablas de madera de 3 m de largo con espesores diferentes 4 de 0.25 m \* 0.025 m y 8 de 0.10 m \* 0.05 m

#### 5.4.1.4. CA4: Bebedero

**Cantidad**

Según ficha predial: 0,98 m<sup>2</sup>

**Descripción**

CA4: Bebedero: en concreto con medidas 1.5 m \* 0.65 m \* 0.07 m y una profundidad 0.40 m

#### 5.4.1.5. CA5: Saladero

**Cantidad**

Según ficha predial: 2,87 m<sup>2</sup>

**Descripción**

CA5: Saladero: Conformado por 2 postes de madera 0.20 m \* 0.20 m y una altura de 2 m y techo en tejas de zinc

### 5.5. Características de las Especies Vegetales

A continuación, se relaciona el inventario de cultivos y especies vegetales con base a la información de la Ficha predial suministrada.

No.	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND
1	CAFETO DAP 0,14 M. H = 6,0 M	1	und
2	CHAGUALO DAP 0,043 M. H = 5.0 M	1	und
3	COCOROTERO DAP 0.27 M. H = 9.0 M	1	und
4	FREGA PLATOS DAP 0,033 M. H = 4,0 M	1	und
5	LECHUDO DAP 0,24 M. H = 5,0 M	1	und
6	OREJERO DAP 0,21 M. H = 6,0 M	1	und
7	QUINA DAP 0,044 M. H = 6,5 M	1	und
8	RESBALA MONO DAP 0,44 M. H = 9,0 M	1	und
9	LIMONES EN PRODUCCION DAP 0,26 M. H = 3,	7	und

## 6. MÉTODO DE AVALÚO PARA EL TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ESPECIES VEGETALES

Una de las muchas definiciones de Avalúo podría ser *una estimación del precio más probable en que se negociaría un bien, en una transacción donde intervienen un vendedor dispuesto a vender, y un comprador dispuesto a comprar, sin presiones de ningún tipo, en condiciones normales del mercado.*

Para determinar ese valor, existen varios métodos y técnicas reconocidas, contenidas bien sea en normas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, o en normas técnicas y estudios adelantados por entidades que son autoridades en la materia, como las Normas Técnicas Sectoriales, resultado de los Comités Técnicos Sectoriales que se desarrollan en el país para el estudio de las IVS (International Valuation Standards) Normas Internacionales de Valuación. Todas ellas tienen un soporte técnico, e incluyen procedimientos estadísticos y/o matemáticos que soportan el valor.

Para el presente Avalúo, se usaron las metodologías contenidas en la Resolución 620 de 2008, la cual establece **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.

**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.

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.

Para las **especies vegetales**, la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia contrató un estudio de costos y precios de venta de cada una de las especies, realizado por Ariel Ortiz Herrera Administrador de Empresas Agropecuarias a fecha del octubre de 2022.

## 7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Una vez revisada la base de datos, no se conocen avalúos realizados anteriormente por La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

## 8. CONSIDERACIONES GENERALES

### 8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo

A continuación, relacionamos los aspectos generales y particulares más relevantes que se tuvieron en cuenta en el enfoque y procedimientos empleados en la valoración.

- El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la zona noroccidental específicamente en la vereda Esperanza Botija, zona rural del Municipio de Uramita, Departamento de Antioquia. Sector que se caracteriza principalmente por ser de uso agropecuario.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de: acueducto veredal, energía, alcantarillado por medio de pozo séptico o PTAR y servicios públicos complementarios como: gas natural por medio de cilindro o pipetas, televisión e internet.
- Es importante tener en cuenta que la presente valoración se realizó conforme a las condiciones específicas que indico el solicitante del avalúo al momento de la petición de la valoración. Lo que para el caso en particular corresponde a realizar la valoración al año 2022 teniendo en cuenta las condiciones específicas que tenía el predio antes de la intervención de la obra y su construcción.
- Al momento de realizar la visita técnica de inspección, el evaluador comisionado pudo constatar que las condiciones del predio corresponden a la realidad de la construcción y dichas características específicas únicamente corresponde al registro que tiene el consorcio.
- El registro fotográfico empleado en el presente informe corresponde a lo aportado por el solicitante dentro de la petición de avalúo del predio.
- Se observan diferencias de áreas, entre: escritura pública, certificado de tradición y libertad, ficha predial y fichas prediales catastrales, para efectos de liquidar el presente avalúo el evaluador de tomó como referencia las áreas que se encuentran en las fichas prediales aportadas, de acuerdo a la solicitud.
- Se deja constancia que es deber del solicitante del avalúo revisar y definir las indemnizaciones que se deben calcular, y dado que la información aportada no cumple con los requisitos mínimos, el evaluador se abstiene de calcular las mismas.

## 8.2. Políticas y Cláusulas:

- El valor que asigna La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia al inmueble avaluado, es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.
- En el presente avalúo se han contemplado aspectos jurídicos referentes a estudios de títulos, tales como: forma de tenencia, limitaciones al dominio, gravámenes, falsa tradición, afectación patrimonio familiar, usufructo, contratos de arrendamiento otros, conforme a la información suministrada por el solicitante.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, desecha evaluar tales criterios en el análisis.
- Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA.
- En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

## 8.3. Notas:

- El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Ni la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia ni el evaluador tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

## **9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y ANEXOS**

### 9.1. Investigación Directa:

#### **Junta de Avalúos Corporativos**

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en su proceso de valoración de inmuebles, vincula a la Junta de Avalúos Corporativos integrada por 7 miembros nombrados por el Consejo Directivo de Lonja, quienes son asesores metodológicos y acompañan la determinación de los valores que se presentarán en el capítulo de Valores. A continuación se lista los miembros que asistieron a la sesión llevada a cabo el día 02 de Noviembre de 2022.

Iván Darío Restrepo  
Juan David Botero  
José Julián Mesa

## 9.2. Investigación Indirecta:

### 9.2.1. Valor de Terreno

Para determinar el valor de terreno del predio objeto de valoración, el evaluador comisionado realizó un estudio de mercado en el que tomo ofertas en venta de lotes de terreno con características similares, que pueden ser un bien sustituto y que corresponden a:

OFERTA No.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	AREA LOTE (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA m <sup>2</sup>	VALOR CONSTRUCCIÓN m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TERRENO / Ha	LINK Y/O CONTACTO
1	FINCA	FRONTINO	\$ 600.000.000	10%	\$540.000.000	36	200	\$435.000	\$87.000.000	\$12.583.333	<a href="https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1148807">https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=1148807</a>
2	FINCA	FRONTINO	\$ 190.000.000	10%	\$171.000.000	6	200	\$315.000	\$97.815.000	\$12.197.500	Oferta encontrada en sitio
3	FINCA	FRONTINO	\$ 295.000.000	10%	\$265.500.000	21	-	-	-	\$12.642.857	<a href="http://www.doomos.com.co/de/7495028_finca-urbana-en-frontino-antioquia-corregimiento-nutibara.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">http://www.doomos.com.co/de/7495028_finca-urbana-en-frontino-antioquia-corregimiento-nutibara.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>
4	FINCA	DABEIBA	\$2.340.000.000	10%	\$2.106.000.000	180	-	-	-	\$11.700.000	<a href="http://www.doomos.com.co/de/7495028_finca-urbana-en-frontino-antioquia-corregimiento-nutibara.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">http://www.doomos.com.co/de/7495028_finca-urbana-en-frontino-antioquia-corregimiento-nutibara.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>

### Procedimientos Estadísticos:

A continuación, se presentan los cálculos estadísticos

<b>PROMEDIO</b>	\$12.280.923
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>	\$434.695
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>	3,54%
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	\$12.715.618
<b>LIMITE INFERIOR</b>	\$11.846.228
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRÍA</b>	-1,615
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$12.281.000</b>

### Cálculo del Valor de las construcciones (Investigación de mercado)

Para determinar el valor de las construcciones la investigación de mercado presentada anteriormente, se tomaron como referencia las tipologías Unifamiliar VIS y VIP de la tabla de costos del ingeniero Elkin Ruiz Ruiz para el año 2022, indexada al mes de noviembre.

Tipología	Costo inicial	Costo indexado Mes de Nov
Unifamiliar VIS	\$ 1.569.274	\$ 1.666.046
Unifamiliar VIP	\$ 1.138.369	\$ 1.208.568

A continuación, se presenta el cálculo del valor de las construcciones de la investigación de mercado por edad y estado de conservación, según la tabla de Fitto y Corvini:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
OFERTA No.	EDAD APARENTE	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	50	70	71,43%	3,5	73,90%	\$ 1.666.046	\$1.231.208	\$434.838	\$ 435.000
2	50	70	71,43%	3,5	73,90%	\$ 1.208.568	\$893.132	\$315.436	\$ 315.000

Obteniendo finalmente un valor por hectárea de \$ 12.281.000

### 9.2.2. Valor de las anexidades:

Para determinar el valor de las construcciones anexas del predio objeto de valoración el evaluador comisionado hizo uso de los presupuestos de obra realizados por La Lonja de Medellín con base en la información suministrada en la solicitud del avalúo.

A continuación, se presenta el cálculo del valor de las construcciones de la investigación de mercado por edad y estado de conservación, según la tabla de Fitto y Corvini:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
No.	EDAD APARENTE	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1: Cerramiento	15	30	50.00%	3	48.81%	\$ 43,683	\$21,323	\$22,360	\$ 22,000
CA2: Corrales	15	40	37.50%	3	39.21%	\$ 76,975	\$30,186	\$46,789	\$ 47,000
CA3: Enramada	20	30	66.67%	3	63.61%	\$ 103,230	\$65,661	\$37,569	\$ 38,000
CA4: Bebedero	22	35	62.86%	3.5	67.24%	\$ 26,961	\$18,128	\$8,833	\$ 9,000
CA5: Saladero	5	15	33.33%	2	24.19%	\$ 11,056	\$2,674	\$8,382	\$ 8,000

### 9.2.3. Valor de las especies vegetales

En el proceso de valoración se adelantaron consultas en la zona aledaña al proyecto, relacionado con los costos de: semillas, fertilizantes, mano de obra, herbicidas, transporte, entre otros y en paralelo se realizó una investigación sobre la productividad y rendimiento promedio de los principales productos cultivados. Dichas consultas se realizaron en viveros, profesionales agropecuarios de la zona, centros de acopios de productos agrícolas y bases de datos agrarias de entidades públicas

No.	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	CAFETO DAP 0,14 M. H = 6,0 M	1	und	\$ 25,531	\$ 25,531
2	CHAGUALO DAP 0,043 M. H = 5.0 M	1	und	\$ 4,901	\$ 4,901
3	COCOROTERO DAP 0.27 M. H = 9.0 M	1	und	\$ 110,977	\$ 110,977
4	FREGA PLATOS DAP 0,033 M. H = 4,0 M	1	und	\$ 6,339	\$ 6,339
5	LECHUDO DAP 0,24 M. H = 5,0 M	1	und	\$ 26,692	\$ 26,692
6	QUINA DAP 0,044 M. H = 6,5 M	1	und	\$ 6,318.90	\$ 6,319
7	RESBALAMONO DAP 0,44 M. H = 9,0 M	1	und	\$ 23,271.30	\$ 23,271
8	LIMONES EN PRODUCCION DAP 0,26 M. H = 3,	7	und	\$ 116,941.91	\$ 818,593
<b>Valor total de las especies vegetales</b>					<b>\$ 1,022,625</b>

### 9.3 Obtención del Valor:

Para la determinación del valor del inmueble, se analizaron las condiciones generales y particulares del mismo, tal como se explicó en el capítulo Consideraciones, adicionalmente, se atendieron las sugerencias de la Junta de Avalúos Corporativos en cuanto a enfoque, parámetros y procedimiento.

Luego de realizada la investigación de mercado, analizada y depurada la muestra, y de aplicar el método de comparación o de mercado, se concluyó que el valor hectárea de terreno definido es de \$ 12.281.000.

## 10. RESULTADO DEL AVALÚO

### 10.1. Valor del bien:

A continuación, presentamos el valor final del bien:

AREA REQUERIDA PREDIO 166A				
CONSECIÓN AUTOPISTA PARA LA PROSPERIDAD AL MAR 2				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Area Requerida	m <sup>2</sup>	11,691.43	\$1,228.10	\$14,358,245
<b>Valor total terreno</b>				<b>\$14,358,245</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA1: Cerramiento	un	39.00	\$22,000	\$858,000
CA2: Corrales	m <sup>2</sup>	234.71	\$47,000	\$11,031,370
CA3: Enramada	m <sup>2</sup>	22.56	\$38,000	\$857,280
CA4: Bebedero	m <sup>2</sup>	0.98	\$9,000	\$8,820
CA5: Saladero	m <sup>2</sup>	2.87	\$8,000	\$22,960
<b>Valor total construcciones</b>				<b>\$12,778,430</b>
<b>ESPECIES VEGETALES</b>				
Especies Vegetales	Gl	1	\$ 1,022,625	\$ 1,022,625
<b>Valor total especies vegetales</b>				<b>\$ 1,022,625</b>
<b>Valor total avalúo</b>				<b>\$28,159,300</b>
<b>VALOR AJUSTADO A MILES DE PESOS</b>				<b>\$28,159,000</b>

Son: Veintiocho Millones Ciento Cincuenta y Nueve Mil Pesos Moneda Corriente.

**Nota:** De acuerdo al Artículo 92 de la Resolución 070 de 2011, la cantidad que inicialmente se liquide como avalúo de un predio deberá aproximarse por exceso o defecto, al mil más cercano.

10.2. Vigencia del Avalúo:

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

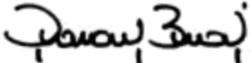
**Nota:** El informe de avalúo de consecutivo LPR-IAV-1364B-2022 reemplaza el informe de avalúo de consecutivo LPR-IAV-1364A-2022 y lo deja sin validez.

Dado en el Municipio de Medellín, a los 2 días del mes de noviembre de 2022.

Cordialmente



**SANTIAGO PALACIO RAMIREZ**  
C.C. No. 98.637.511  
Avaluator Comisionado  
R.N.A. 3334  
RAA AVAL-98637511



**DIANA M. BERNAL R.**  
Directora de Avalúos  
R.N.A 3705  
RAA AVAL-52468677



**FEDERICO ESTRADA GARCÍA**  
Representante legal

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario.

## 11. Anexos

### 11.1. Registro Fotográfico

	
Vista General	Vista General
	
Cerramiento	Corralejas
	
Enramada	bebedero



Saladero

## 11.2. Otros Anexos

### 11.2.1. Oferta 1.



EN VENTA \$600,000,000



#### Finca agroindustrial en Venta VIA PRINCIPAL Frontino

TORRENTO DE ESCUELAS CARRETERA BUENAS PULGAS (CITRERO PLANO) (COND. JULADO) COYTALLAS, CASA CAMPESESNA, FRUTALES, VALOR 600.000.000.000.

Comodidades interior  
Coopropiedad

Características y áreas

Código	Nombre
00000	0

### 11.2.2. Oferta 3.

#### Finca urbana en Frontino, Antioquia Corregimiento Nutibara



295.000.000 Pesos

210000 m<sup>2</sup> (1.404 Pesos/m<sup>2</sup>)

Frontino, Departamento de Antioquia

Finca urbana en Frontino, Antioquia Corregimiento Nutibara. Excelente ubicación en la zona urbana del corregimiento. Borde de carretera.

Casa y terreno con un área de 21 hectáreas  
Apta para siembra de caña, café, cacao aguacate, árboles frutales, entre otros

Precio: \$295.000.000  
301.2690188 - 300.7051473

#### Detalles del Inmueble

Precio: 295.000.000 Pesos

Tamaño: 210000 m<sup>2</sup>

11.2.3. Oferta 4.

**FINCA VENTA DABEIBA**



13.000.000 Pesos

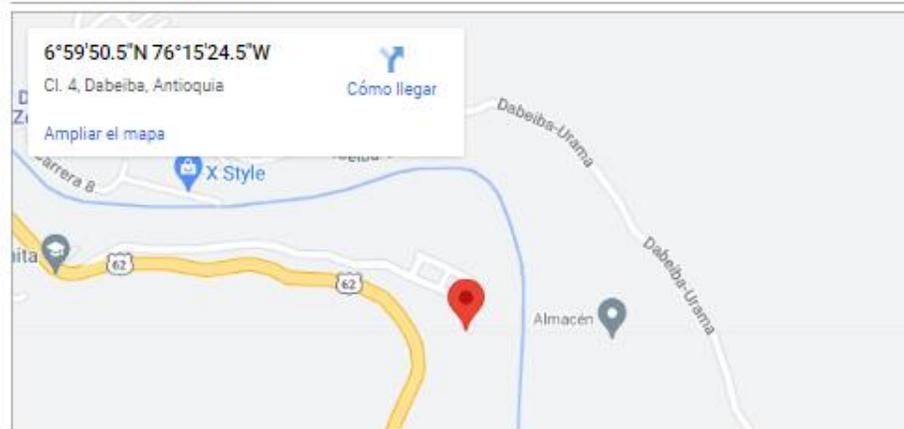
180 m<sup>2</sup> (72.222 Pesos/m<sup>2</sup>)

Dabeiba, Departamento de Antioquia

Código de Referencia: 5871918

FINCA A LA VENTA 180 HECTAREAS DABEIBA. Se vende finca en dabeiba, carretera al puerto de turbo tiene mas o menos 1 kilometro de frente sobre la carretera principal y 200 de fondo sobre una recta gran variedad de potreros con aguas en diferentes quebradas. También se puede vender lote explanado se vende por hectarea a \$ 13.000.000 la hectarea en el lote se puede construir estacion de gasolina y hoteles ya que esta ubicado en toda la troncal asia el puerto de turbo y mas con el nuevo puerto y la via 4g en construcción alta valorización. EXCELENTE OPORTUNIDAD DE INVERSIÓNiiii

**Ubicación del Inmueble**



**Detalles del Inmueble**

**Precio:** 13.000.000 Pesos

**Tamaño:** 180 m<sup>2</sup>



11.4. Certificado de suelos

 <small>DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE URAMITA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</small>	<b>CERTIFICADO</b>	<i>"Por un Nuevo Uramita"</i> <small>José María Rúa Arboles Alcalde 2020 - 2023</small>
--	--------------------	--

**LA SECRETARÍA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE URAMITA**

CERTIFICA:

Que según el PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (P.B.O.T) acuerdo N° 07 de junio de 2000 " POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE URAMITA", modificado mediante acuerdo N° 11 del 16 de agosto de 2013 " POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA UNA REVISION EXCEPCIONAL DE NORMA URBANISTICA DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE URAMITA" según lo descrito en su artículo 107 D y la cartografía contenida, dicho predio se encuentra clasificado en el siguiente uso del suelo:

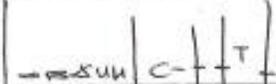
DIRECCION:	VEREDA ESPERANZA BOTIJA AREA RURAL DEL MUNICIPIO DE URAMITA - ANTIOQUIA
SOLICITUD:	SP INGENIEROS - 890932424-8
FICHA PREDIAL N°:	23501529
CODIGO DEL PREDIO N°:	8422003000000100007000000000
MATRICULA INMOBILIARIA N°:	007-5171
CLASIFICACION USO DEL SUELO:	RESIDENCIAL
USO CLASIFICADO:	zona de actividades comerciales en índole cotidiano y minorista mediano, que normalmente satisfacen las necesidades básicas
LOS USOS COMPATIBLES:	El comercio en menor escala
LOS USOS CONDICIONADOS:	La pequeña microindustria de bajos impactos
LOS USOS PROHIBIDOS:	Además de los diferentes tipos de vivienda, serán toda clase de usos que generan altos impactos urbanísticos, ambientales o sociales, estos son: comercio dado por bodegas, mayoristas, plaza de mercado, griles, discotecas, funerarias, industria de mayor magnitud, con elevado grado de contaminación ambiental; actividades de mecánica automotriz e institución de abastecimiento ( matadero, plaza de ferias) y la mediana y gran industria

**"POR UN NUEVO URAMITA"**  
www.uramita-antioquia.gov.co  
Uramita Calle 20 N° 17 - 34 Tel: 857 40 62 Código postal 057440  
alcaldia@uramita-antioquia.gov.co / contactenos@uramita-antioquia.gov.co

Página 1 de 7

 GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE ANTIQUIA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPIO DE URAMITA - A.	<b>CERTIFICADO</b>	 Año 2000-2023
<b>OBSERVACION:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para cualquier actuación urbanística el dicho predio deberá respetar la ronda hídrica treinta (30) metros según el artículo 206 de la ley 1450 de 2011 (rondas hídricas)</li> <li>• Para cualquier actuación urbanística el dicho predio deberá respetar lo consagrado en la ley 288 de 2008</li> <li>• La presente información sobre usos de suelo y normas generales es únicamente de carácter informativo, no otorga permiso alguno para adelantar ningún tipo de obras de urbanismos o construcción en dicho predio el cual se emite con base al plano N° 4 anexo al P.B.O.T</li> <li>• El presente concepto se expide consagrado el decreto 1469 de 2010 artículo 51 numeral 3, con información suministrada por el solicitante.</li> <li>• Cualquier diferencia que pueda existir o presentarse entre la información presentada y la realidad física, será exclusivamente responsabilidad del titular del dominio.</li> </ul>	

Esta certificación se expide a petición del usuario en el municipio de Uramita-Antioquia a los diecisiete (17) días del mes de noviembre del 2020

  
 \_\_\_\_\_  
**JOBANNY COPETE ALVAREZ**  
 secretario de planeación

**"POR UN NUEVO URAMITA"**  
[www.uramita-antioquia.gov.co](http://www.uramita-antioquia.gov.co)  
 Uramita Calle 20 N° 17 - 34 Tel: 857 40 62 Código postal 057440  
[alcaldia@uramita-antioquia.gov.co](mailto:alcaldia@uramita-antioquia.gov.co) / [contactenos@uramita-antioquia.gov.co](mailto:contactenos@uramita-antioquia.gov.co)

11.5. Presupuestos  
11.5.1. Construcciones Anexas  
Cerramiento

18-Oct-2022

Página No. 1 de 1

166A CA1: CERRAMIENTO

Presupuesto Detallado



Actividad	Tipo	U.M.	Can Unit	Can Tot	Vr. Unitario	Vr. Total
<b>1 ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>						
<b>5874 POSTE METÁLICO PARA CERCA</b>		<b>un</b>		<b>39,00</b>	<b>36.116,56</b>	<b>1408545,84</b>
14248 TUBO CERRAMIENTO NEGRO 3 (6M) ESP.1.90MM	Mat	m	1,00	39	36036	1405404
324 EXCAVACIÓN MANUAL GENERAL	Mat	m <sup>3</sup>	0,00	0,078	40281,15	3141,84
<b>Total ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>						<b>1408545,84</b>

<b>SUBTOTAL</b>		<b>1408545,84</b>
<b>ADMINISTRACION</b>	<b>13.00%</b>	<b>183.110,96</b>
<b>IMPREVISTOS</b>	<b>2.00%</b>	<b>28.170,92</b>
<b>UTILIDAD</b>	<b>5.00%</b>	<b>70.427,29</b>
<b>I.V.A. / UTILIDAD</b>	<b>19.00%</b>	<b>13.381,19</b>
<b>TOTAL OBRA</b>		<b>1.703.636,19</b>

## Corralejas

18-Oct-2022

Página No. 1 de 1

166A CA2: CORRALEJA

Presupuesto Detallado



Actividad	Tipo	U.M.	Can Unit	Can Tot	Vr. Unitario	Vr. Total
<b>1 ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>						
<b>5874 CERRAMIENTO EN TUBO METALICO CON POSTE EN CONCRETO</b>		<b>ml</b>		<b>64,57</b>	<b>38.439,28</b>	<b>2482024,31</b>
14246 TUBO CERRAMIENTO NEGRO 2 (6M) ESP.1.50MM	Mat	m	0,67	43,2619	19339	836641,88
16529 HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	Man	hc	0,50	32,285	21793,01	703587,01
2735 POSTE PARA CERCA 11 X 11 X 2.3M (68KG)	Mat	un	0,40	25,828	31888,04	823603,91
ESP13599 HERRAMIENTAS MENORES	Mat	%	5,00	322,85	36608,84	118191,51
<b>Total ACTIVIDADES PRELIMINARES</b>						<b>2482024,31</b>

<b>SUBTOTAL</b>		<b>2482024,31</b>
<b>ADMINISTRACION</b>	<b>13.00%</b>	<b>322.663,16</b>
<b>IMPREVISTOS</b>	<b>2.00%</b>	<b>49.640,49</b>
<b>UTILIDAD</b>	<b>5.00%</b>	<b>124.101,22</b>
<b>I.V.A. / UTILIDAD</b>	<b>19.00%</b>	<b>23.579,23</b>
<b>TOTAL OBRA</b>		<b>3.002.008,40</b>



## Enrramada

18-Oct-2022

Página No. 1 de 1

166A CA3: ENRAMADA

Presupuesto Detallado



Actividad	Tipo	U. M.	Can Unit	Can Tot	Vr. Unitario	Vr. Total
<b>9 CUBIERTAS</b>						
<b>415 TEJA FIBROCEMENTO P7 N° 6</b>		<b>m²</b>		<b>11,28</b>	<b>35.852,78</b>	<b>404419,36</b>
1123 GANCHO TEJA ETERNIT 55MM	Mat	un	1,30	14,664	893	13094,95
1146 TEJA MANILIT P7 N° 6	Mat	un	0,68	7,6704	29390,47	225436,67
16535 HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - CON PRESTACIONES	Man	hc	0,54	6,0912	27233,99	165887,74
<b>5770 CUBIERTA SENCILLA EN TEJA ZINC ONDULADA 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm</b>		<b>m²</b>		<b>11,28</b>	<b>31.126,53</b>	<b>351107,26</b>
1118 TEJA AGROPLAST TIPO ZINC N°7	Mat	un	1,00	11,28	20015,57	225775,63
14541 CLIP TIPO C SENCILLO	Mat	un	1,00	11,28	2595,33	29275,32
16529 HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	Man	hc	0,37	4,1736	21793,01	90955,26
ESP13598 HERRAMIENTA MENOR	Mat	%	2,00	22,56	22610,9	5101,04
<b>5801 ESTRUCTURA DE MADERA PARA CUBIERTAS</b>		<b>m²</b>		<b>22,56</b>	<b>39.919,02</b>	<b>900573,09</b>
16254 REPISA 8 X 4CM X 2.9M - ORDINARIO	Mat	un	0,51	11,5056	11792,2	135676,29
16274 PLANCHÓN 18 X 4CM X 2.9M - ORDINARIO	Mat	un	0,25	5,64	23572,06	132946,31
16535 HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - CON PRESTACIONES	Man	hc	1,00	22,56	27233,99	614398,81
3797 PUNTILLA CON CABEZA 2	Mat	lb	0,20	4,512	3890	17551,68
<b>Total CUBIERTAS</b>						<b>1656099,71</b>
<b>50882 ESTRUCTURAS EN MADERA</b>						
<b>4945 SUMINISTRO E INSTALACIÓN POSTE DE MADERA - SAPÁN 0.05M X 0.10M</b>		<b>m</b>		<b>24,30</b>	<b>58.694,48</b>	<b>1426275,86</b>
16535 HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - CON PRESTACIONES	Man	hc	0,75	18,225	27233,99	496339,65
16700 PERNO GRADO 6	Mat	un	4,00	97,2	442,5	43011,24
16709 VIGA 10 X 5CM X 2.9M - SAPÁN	Mat	un	0,35	8,505	94342,78	802385,27
ESP13598 HERRAMIENTA MENOR	Mat	%	10,00	243	34789,98	84539,7
<b>5849 TABLA BURRA 25 X 2.2 A 2.7CM X 2.9M - ORDINARIO</b>		<b>un</b>		<b>4,00</b>	<b>20.690,40</b>	<b>82761,6</b>
16204 TABLA BURRA 25 X 2.2 A 2.7CM X 2.9M - ORDINARIO	Mat	un	1,00	4	19523,68	78094,72
16529 HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	Man	hc	0,04	0,16	21793,01	3486,88
17236 PUNTILLA CON CABEZA 1	Mat	lb	0,05	0,2	5900	1180
<b>5850 TABLA BURRA 10 X 2.2 A 2.7CM X 2.9M - ORDINARIO (DOBLE ESPESOR)</b>		<b>un</b>		<b>8,00</b>	<b>20.434,52</b>	<b>163476,16</b>
16200 TABLA BURRA 10 X 2.2 A 2.7CM X 2.9M - ORDINARIO	Mat	un	2,00	16	9433,56	150936,96
16529 HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	Man	hc	0,04	0,32	21793,01	6973,76
17236 PUNTILLA CON CABEZA 1	Mat	lb	0,05	0,4	5900	2360
ESP13599 HERRAMIENTAS MENORES	Mat	%	2,00	16	20033,84	3205,44
<b>Total ESTRUCTURAS EN MADERA</b>						<b>1672513,62</b>
<b>SUBTOTAL</b>				<b>3328613,33</b>		
<b>ADMINISTRACION 13.00%</b>				<b>432.719,73</b>		
<b>IMPREVISTOS 2.00%</b>				<b>66.572,27</b>		
<b>UTILIDAD 5.00%</b>				<b>166.430,67</b>		
<b>I.V.A. / UTILIDAD 19.00%</b>				<b>31.621,83</b>		
<b>TOTAL OBRA</b>				<b>4.025.957,82</b>		

## Bebedero

18-Oct-2022

Página No. 1 de 1

166A CA4: BEBEDERO

Presupuesto Detallado



Actividad	Tipo	U.M.	Can Unit	Can Tot	Vr. Unitario	Vr. Total
<b>7 ESTRUCTURAS EN CONCRETO</b>						
<b>5768 PISO EN CONCRETO PULIDO DE 21 Mpa, con un ESPESOR DE 8cm</b>		m <sup>2</sup>		<b>0,98</b>	<b>83.780,81</b>	<b>82105,19</b>
16254 REPISA 8 X 4CM X 2.9M - ORDINARIO	Mat	un	0,20	0,196	11792,2	2311,27
16263 TABLA CHAPA 30 X 1.8-2CM X 2.9M - ORDINARIO	Mat	un	0,40	0,392	23572,06	9240,24
16529 HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	Man	hc	1,00	0,98	21793,01	21357,15
3797 PUNTILLA CON CABEZA 2	Mat	lb	0,20	0,196	3890	762,44
770 CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 3000 PSI	Mat	m <sup>3</sup>	0,11	0,1078	438246,24	47242,95
ESP13598 HERRAMIENTA MENOR	Mat	%	2,00	1,96	60772,35	1191,14
<b>5890 MURO EN CONCRETO 3000 PSI 7CM</b>						
1515 VIBRADOR CONCRETO GASOLINA 3-4M 25-40MM	Equ	d	0,08	0,344	26941,25	9267,79
15803 DESENCOFRANTE EMULSIONADO DESMOLDATOC (16KG)	Mat	un	0,03	0,129	456407,99	58876,63
16529 HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	Man	hc	3,00	12,9	21793,01	281129,79
17216 DISTANCIADOR PPN-100 PUENTES PLÁSTICOS HASTA 1/4	Mat	un	4,00	17,2	315,93	5434,04
2263 MALLA ELECTROSOLDADA XX-159 6 X 2.35M	Mat	un	0,14	0,602	63699,93	38347,36
3164 MEMBRANA CURADORA CURASEAL BLANCO (20KG)	Mat	kg	0,10	0,43	200378	86162,54
770 CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 3000 PSI	Mat	m <sup>3</sup>	0,08	0,344	438246,24	150756,71
8184 FORMAleta M2 CON ACCESORIOS	Equ	d	1,00	4,3	1872,92	8053,56
ESP13598 HERRAMIENTA MENOR	Mat	%	2,00	8,6	78971,46	6791,55
<b>Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO</b>						<b>726925,18</b>
<b>11 PISOS - BASES</b>						
<b>552 ALISTADO IMPERMEABILIZADO PISOS 0.04 M</b>		m <sup>2</sup>		<b>0,98</b>	<b>4.277,01</b>	<b>4191,47</b>
13240 SIKA 1 (20KG)	Mat	kg	0,02	0,0196	12408,11	243,2
16539 HORA AYUDANTE ALBAÑILERÍA TIPO 1 - CON PRESTACIONES	Man	hh	0,45	0,441	8953	3948,27
<b>Total PISOS - BASES</b>						<b>4191,47</b>
<b>30 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES</b>						
<b>5358 PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4</b>		m <sup>2</sup>		<b>4,30</b>	<b>32.530,64</b>	<b>139881,75</b>
4995 MORTERO 1:4 IMPERMEABILIZADO	Mat	m <sup>3</sup>	0,03	0,129	780473,48	100681,06
5646 HORA CUADRILLA EXCAVACION Y RELLENOS	Mat	hc	0,72	3,096	11110,98	34399,61
ESP13598 HERRAMIENTA MENOR	Mat	%	5,00	21,5	22330,58	4801,08
<b>Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES</b>						<b>139881,75</b>
<b>SUBTOTAL</b>				<b>870998,37</b>		
<b>ADMINISTRACION 13.00%</b>				<b>113.229,79</b>		
<b>IMPREVISTOS 2.00%</b>				<b>17.419,97</b>		
<b>UTILIDAD 5.00%</b>				<b>43.549,92</b>		
<b>I.V.A. / UTILIDAD 19.00%</b>				<b>8.274,48</b>		
<b>TOTAL OBRA</b>				<b>1.053.472,53</b>		



## Saladero

18-Oct-2022

Página No. 1 de 1

166A CA5: SALADERO

Presupuesto Detallado



Actividad	Tipo	U.M.	Can Unit	Can Tot	Vr. Unitario	Vr. Total
<b>9 CUBIERTAS</b>						
<b>5770 CUBIERTA SENCILLA EN TEJA ZINC ONDULADA 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm</b>		<b>m<sup>2</sup></b>		<b>2,87</b>	<b>31.126,53</b>	<b>89333,14</b>
1118 TEJA AGROPLAST TIPO ZINC N°7	Mat	un	1,00	2,87	20015,57	57444,69
14541 CLIP TIPO C SENCILLO	Mat	un	1,00	2,87	2595,33	7448,6
16529 HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	Man	hc	0,37	1,0619	21793,01	23141,99
ESP13598 HERRAMIENTA MENOR	Mat	%	2,00	5,74	22610,9	1297,87
<b>5781 ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA DE ZINC</b>						
16254 REPISA 8 X 4CM X 2.9M - ORDINARIO	Mat	un	1,00	2,87	11792,2	33843,61
16535 HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - CON PRESTACIONES	Man	hc	1,00	2,87	27233,99	78161,55
3797 PUNTILLA CON CABEZA 2	Mat	lb	0,20	0,574	3890	2232,86
<b>Total CUBIERTAS</b>						<b>203571,17</b>
<b>17 RED ELÉCTRICA</b>						
<b>2525 POSTE MADERA INMUNIZADO</b>		<b>mI</b>		<b>4,00</b>	<b>38.227,01</b>	<b>152908,04</b>
16180 POSTE Ø15-18CM (6M) EUCALIPTO	Mat	un	0,17	0,68	201789,85	137217,08
16529 HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	Man	hc	0,18	0,72	21793,01	15690,96
<b>Total RED ELÉCTRICA</b>						<b>152908,04</b>

<b>SUBTOTAL</b>		<b>356479,21</b>
<b>ADMINISTRACION</b>	<b>13.00%</b>	<b>46.342,30</b>
<b>IMPREVISTOS</b>	<b>2.00%</b>	<b>7.129,58</b>
<b>UTILIDAD</b>	<b>5.00%</b>	<b>17.823,96</b>
<b>I.V.A. / UTILIDAD</b>	<b>19.00%</b>	<b>3.386,55</b>
<b>TOTAL OBRA</b>		<b>431.161,60</b>



## 12. CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

### 12.1. Documentos Suministrados

<b>Fecha de solicitud de cálculo</b>	10 de agosto del 2022
<b>Relación de indemnizaciones</b>	Conforme a la solicitud del avalúo se requiere el cálculo de gastos de notariado y registro, impuesto predial, perjuicios derivados de la terminación de contratos, pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición y pérdida de utilidad por otras actividades económicas
<b>Documentos Aportados</b>	
<b>Daño Emergente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de tradición y libertad</li> <li>• Recibo de impuesto predial</li> </ul>
<b>Lucro Cesante</b>	Estado de resultados del año 2020 Copia del RUT

**NOTA:** La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

### 12.2. Contenido de la Solicitud de Cálculo de Indemnizaciones

#### 12.2.1. Daño Emergente:

De acuerdo con la información suministrada por el solicitante del avalúo, únicamente se calculará el daño emergente por concepto de gastos de notariado y registro. Lo anterior, teniendo en cuenta que el ítem adicional que corresponde al impuesto predial no es posible calcularlo por ser una compra parcial, esto obedeciendo a lo definido en el artículo No. 5 de la Resolución 1044 de 2014 del I.G.A.C.

Adicionalmente, algunos documentos no son visibles por lo cual no es posible realizar el cálculo de algún otro concepto de daño emergente.

### 12.2.2. Lucro cesante

Una vez revisada la documentación aportada por el solicitante del avalúo, el evaluador comisionado determinó que la misma no es suficiente para realizar el cálculo de los conceptos que se relacionan en el ítem 12.1.

### 12.3. Normatividad Aplicable

Para el cálculo de las indemnizaciones (Daño Emergente y Lucro Cesante) se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones jurídicas vigentes en Colombia, en materia de indemnizaciones por obras de infraestructura.

#### **Constitución Política de Colombia.**

ARTICULO 58. Modificado por el art. 1, Acto Legislativo No. 01 de 1999. el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

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

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

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

#### **Ley 1682 de 2013 (y modificatorias: Ley 1742 de 2014 y 1882 de 2018)**

Artículo 37°, (Modificado por la ley 1742 de 2014) El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos,

parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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

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

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

#### **Resolución 898 de 2014 - IGAC.**

- **Daño emergente:** Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial
- **Lucro cesante:** Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición

**Artículo 10.** Determinación de la indemnización. El evaluador encargado del cálculo de la indemnización deberá realizar visita al inmueble objeto de adquisición, con el propósito de:

- i). Contrastar la información entregada por la entidad adquirente, verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor a su cargo.
- ii). Solicitar al beneficiario documentación adicional a la inicialmente suministrada, de ser necesario, que sea pertinente y/o conducente para efectos del cálculo de la indemnización; en caso de que la solicitud no sea atendida, dicha petición se le hará por escrito a la entidad adquirente, para que ella la requiera al beneficiario. En todo caso, el cálculo se hará con la información entregada y se dejará constancia de esta situación.

En caso de inconsistencia entre la información entregada por la entidad adquirente y la obtenida en la visita al inmueble, el evaluador deberá dejar constancia de las inconsistencias encontradas para que la entidad realice los ajustes correspondientes. Si

la entidad no realiza los ajustes, la valoración se adelantará de conformidad con lo encontrado en la visita.

Parágrafo 1°. El cálculo de la indemnización sólo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proceso de adquisición predial.

Parágrafo 2°. El evaluador en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito.

**Artículo 17. Daño emergente.** A continuación, se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

1. Notariado y Registro: Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro.
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar.
3. Desconexión de servicios públicos: Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble.
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles.
5. Impuesto predial: Se debe pagar el impuesto predial en forma proporcional.
6. Adecuación de áreas remanentes: Habrá lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos.
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos: Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos.

Parágrafo. Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización. (subrayado fuera de texto)

**Artículo 18. Lucro cesante.** Algunos conceptos de lucro cesante, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas: Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos. Para su cálculo se realizará un estudio de la actividad económica, con el fin de establecer el ingreso que estas producen, para lo cual el evaluador podrá acudir a información y estadísticas de entidades públicas y/o privadas, así como la información tributaria, contable y la aportada por el beneficiario.

Parágrafo 1°. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, el lucro cesante se reconocerá hasta por 6 meses.

Parágrafo 2°. Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización

#### **Resolución 1044 de 2014 - IGAC**

Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Modifica el pago del impuesto predial, elimina la adecuación del inmueble de reemplazo y los gastos de publicidad.

#### **Circular Externa 1000/8002015 de 2015 - IGAC**

La naturaleza de la actividad valuadora requerida para darle cumplimiento a las Leyes 1682 y 1742 es la de emitir juicios especializados de valor respecto del monto del daño emergente y/o del lucro cesante, así como del valor comercial de los inmuebles, es decir, sus dictámenes no tienen por objeto determinar la existencia o no del daño o del lucro cesante, sino estimar el monto para indemnizar estos. (subrayado fuera de texto)

Con fundamento en lo expuesto, es pertinente aclarar, que para aplicar las resoluciones 898 de 2014 , 1044 de 2014 y 316 de 2015 , expedidas por esta Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, cuando se trate de peticiones de avalúos para dar cumplimiento al artículo 6° de la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, modificadorio del artículo 37 de la Ley 1682 del 2013, el solicitante indicará los daños que deben ser objeto de avalúo, pues ello es parte de la información y documentación que ha de aportar en atención al artículo 5° de la Resolución IGAC 898 del 2014, con las modificaciones introducidas por los artículos 2° y 3° de la Resolución IGAC 1044 de 2014. (subrayado fuera de texto)

Vale destacar, que la enunciación de conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y/o lucro cesante, relacionados en la Resolución IGAC 898 de 2014, modificada por la Resolución IGAC 1044 de 2014, no son taxativos ni excluyentes. Además, los adquirentes pueden hacer reconocimientos y pagos, de conformidad con sus particulares planes de compensación regidos por normas especiales, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 15 de la Resolución IGAC 898 de 2014. (subrayado fuera de texto).

## 12.4. Cálculo de Indemnización(es)

### 12.4.1. Daño Emergente:

A continuación, el cálculo de las indemnizaciones por Daño Emergente para el predio objeto del avalúo.

#### a. Notariado y Registro

LIQUIDACION GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO				
VALOR BASE DE LA LIQUIDACION				\$ 28,159,000
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0.30%	Global	\$ 84,477
2	Hojas de Protocolo	\$ 4,100	100	\$ 410,000
3	Copia Original de Escrituras	\$ 4,100	100	\$ 410,000
<b>TOTALES ANTES DE IVA</b>				<b>\$ 904,477</b>
6	IVA derechos Notariales	19%	Global	\$ 16,051
7	Derechos Registrales	0.924%	Global	\$ 260,189
8	Folios de Matricula	\$ 10,800	5	\$ 54,000
9	Impuesto de Registro Antioquia	1.00%	Global	\$ 281,590
<b>TOTAL GASTOS NOTARIA Y REGISTRO</b>				<b>\$ 1,516,307</b>

**Nota:** El cálculo de la cantidad de hojas a protocolizar y folios de matrícula se realiza acuerdo a la estimación realizada por el evaluador, se tomó como referencia las tarifas notariales descritas en la Resolución 00755 del 26 de enero de 2022, Tarifas registrales de acuerdo a lo estipulado en la Resolución 12753 del 29 de diciembre de 2021 y rentas departamentales de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza No. 41 del 16 de diciembre de 2020.

### 13. RESULTADO DE LAS INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

#### 13.1. Indemnizaciones de los propietarios

A continuación, presentamos el valor final calculado de indemnizaciones para el predio objeto de avalúo

PREDIO	PREDIO 166A				
SOLICITANTE	CONSECIÓN AUTOPISTA PARA LA PROSPERIDAD AL MAR 2				
<b>Daño Emergente</b>					
Item	Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Total
1	Gastos de Notariado y Registro	1	Gl	\$ 1,516,307	\$ 1,516,307
<b>Valor total daño emergente</b>					\$ 1,516,307
<b>Valor Total de Indemnizaciones Daño Emergente y Lucro Cesante</b>					\$ 1,516,307

Son: Un Millón Quinientos Dieciséis Mil Trescientos Siete Pesos Moneda Corriente.

### 13.2. Vigencia:

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un **(1) año** a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

**Nota:** El informe de avalúo de consecutivo LPR-IAV-1364B-2022 reemplaza el informe de avalúo de consecutivo LPR-IAV-1364A-2022 y lo deja sin validez.

Dado en el Municipio de Medellín, a los 2 días del mes de noviembre de 2022.

Cordialmente



**SANTIAGO PALACIO RAMIREZ**

C.C. No. 98.637.511

Avaluador Comisionado

R.N.A. 3334

RAA AVAL-98637511

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario.



**LA SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE URAMITA**

CERTIFICA:

Que según el **PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (P.BO.T)** acuerdo N° 07 de junio de 2000 " **POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE URAMITA**", modificado mediante acuerdo N° 11 del 16 de agosto de 2013 " **POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA UNA REVISION EXCEPCIONAL DE NORMA URBANISTICA DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE URAMITA**" según lo descrito en su artículo 107 D y la cartografía contenía, dicho predio se encuentra clasificado en el siguiente uso del suelo:

DIRECCION:	VEREDA ESPERANZA BOTIJA AREA RURAL DEL MUNICIPIO DE URAMITA - ANTIOQUIA
SOLICITUD:	SP INGENIEROS – 890932424-8
FICHA PREDIAL N°	23501529
CODIGO DEL PREDIO N°	8422003000000100007000000000
MATRICULA INMOBILIARIA N°	007-5171
CLASIFICACION USO DEL SUELO:	RESIDENCIAL
USO CLASIFICADO:	zona de actividades comerciales en índole cotidiano y minorista mediano, que normalmente satisfacen las necesidades básicas
LOS USOS COMPATIBLES:	El comercio en menor escala
LOS USOS CONDICIONADOS:	La pequeña microindustria de bajos impactos
LOS USOS PROHIBIDOS:	Además de los diferentes tipos de vivienda, serán toda clase de usos que generan altos impactos urbanísticos, ambientales o sociales, estos son: comercio dado por bodegas, mayoristas, plaza de mercado, griles, discotecas, funerarias, industria de mayor magnitud, con elevado grado de contaminación ambiental; actividades de mecánica automotriz e institución de abastecimiento ( matadero, plaza de ferias) y la mediana y gran industria

**"POR UN NUEVO URAMITA"**

[www.uramita-antioquia.gov.co](http://www.uramita-antioquia.gov.co)

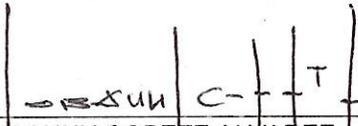
Uramita Calle 20 N° 17 - 34 Tel: 857 40 62 Código postal 057440

[alcaldia@uramita-antioquia.gov.co](mailto:alcaldia@uramita-antioquia.gov.co) / [contactenos@uramita-antioquia.gov.co](mailto:contactenos@uramita-antioquia.gov.co)

 <p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA ALCALDIA DE URAMITA NIT 88004521-4</p>	<p><b>CERTIFICADO</b></p>	<p><i>"Por un Nuevo Uramita"</i></p> <p>José María Rúa Arias Alcalde 2020-2023.</p>
---	---------------------------	---

<p>OBSERVACION:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para cualquier actuación urbanística el dicho predio deberá respetar la ronda hídrica treinta (30) metros según el artículo 206 de la ley 1450 de 2011 (rondas hídricas)</li> <li>• Para cualquier actuación urbanística el dicho predio deberá respetar lo consagrado en la ley 288 de 2008</li> <li>• La presente información sobre usos de suelo y normas generales es únicamente de carácter informativo, no otorga permiso alguno para adelantar ningún tipo de obras de urbanismos o construcción en dicho predio el cual se emite con base al plano N° 4 anexo al P.B.O.T</li> <li>• El presente concepto se expide consagrado el decreto 1469 de 2010 artículo 51 numeral 3, con información suministrada por el solicitante.</li> <li>• Cualquier diferencia que pueda existir o presentarse entre la información presentada y la realidad física, será exclusivamente responsabilidad del titular del dominio</li> </ul>
---------------------	---

Esta certificación se expide a petición del usuario en el municipio de Uramita-Antioquia a los diecisiete (17) días del mes de noviembre del 2020

  
 \_\_\_\_\_  
**JOBANNY COPETE ALVAREZ**  
 secretario de planeación

**"POR UN NUEVO URAMITA"**

[www.uramita-antioquia.gov.co](http://www.uramita-antioquia.gov.co)

Uramita Calle 20 N° 17 - 34 Tel: 857 40 62 Código postal 057440  
[alcaldia@uramita-antioquia.gov.co](mailto:alcaldia@uramita-antioquia.gov.co) / [contactenos@uramita-antioquia.gov.co](mailto:contactenos@uramita-antioquia.gov.co)

## **TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACION VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACION:**

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, se procede a la transcripción de las normas que regulan la adquisición por enajenación voluntaria y la expropiación:

### **CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991**

**ARTICULO 58.** Modificado por el art. 1, Acto Legislativo No. 01 de 1999. el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

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

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

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

### **LEY 388 DE 1997, CAPITULO VII “Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial”**

**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.

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

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

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

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

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

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que

garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

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

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

**Artículo 62º.-** Procedimiento para la expropiación. 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.
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.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere 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 a las cuales se refiere 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.

**LEY 1682 DE 2013, “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”.  
GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS,**

## **DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES**

**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.

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

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

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

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

**Ley 1742 de 2014, “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.**

**Artículo 4.** El artículo [25](#) de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

*“Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.*

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

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

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

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

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

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

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

*a). Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.*

*b). Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.*

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

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

*Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e*

*inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos”.*

**Artículo 5.** El artículo [28](#) de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

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

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

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

**Artículo 6.** El artículo [37](#) o de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

**Artículo 37.** El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos,

*parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).*

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

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

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

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

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

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

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