



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20231024003061
Fecha: 24/10/2023 04:49:33 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 24/10/2023 4:52:26 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

MARIA STELLA MORENO CASTRILLÓN (Fideicomitente)

JOSE ALEJANDRO VASQUEZ MORENO (Fideicomisario)

JULIO CESAR VASQUEZ MORENO (Fideicomisario)

PREDIO: #EL AÑIL FRANJA 2

Vereda: Oro Bajo (Según Ficha Catastral)

Abscisa Inicial K 22+463,87

Abscisa Final K 22+498,21

Margen Izquierda

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 03-03-20231011002927 de once (11) de octubre de 2023, por medio del cual se hace Alcance a la Oferta Formal de Compra 03-03-20230421001102 del veintiuno (21) de abril de 2023, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en las siguientes **Abscisas Inicial: K22+463,87** **Abscisa final: K 22+498,21**; localizado en la margen izquierda; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 1, del predio denominado **"#EL AÑIL FRANJA 2**, ubicado en la vereda Oro Bajo (Ficha Catastral)", Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 8422003000000800021000000000, Numero Predial Nacional 05-842-00-03-00-00-0008-0021-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **007-48994**. Predio CAM2-UF1-CUR-178F

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**.

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



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20231024003061
Fecha: 24/10/2023 04:49:33 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 24/10/2023 4:52:26 p. m.
Al contestar cite el número de radicado de este documento

HACE SABER

Que el día once (11) de octubre del 2023, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **LA CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.** libró el oficio 03-03-20231011002927 con alcance a la Alcance a la Oferta Formal de Compra 03-03-20230421001102 del 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: 03-03-20231011002927
Fecha: 11/10/2023 12:49:29 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 11/10/2023 12:51:05 p. m.
Al contestar cite el número de radicado de este documento

Bogotá D.C., 11 de octubre 2023

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señores:

MARIA STELLA MORENO CASTRILLÓN (Fideicomitente)
JOSE ALEJANDRO VASQUEZ MORENO (Fideicomisario)
JULIO CESAR VASQUEZ MORENO (Fideicomisario)
PREDIO: #EL AÑIL FRANJA 2
Vereda: Oro Bajo (Según Ficha Catastral)
Abscisa Inicial: K 22+463.87
Abscisa Final: K 22+498.21
Margen Izquierda
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: Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 03-03-20230421001102 del veintiuno (21) de abril de 2023, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en las siguientes **Abscisas Inicial: K22+463.87 Abscisa final: K 22+498.21**, localizado en la margen izquierda, del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1** del predio denominado **"#EL AÑIL FRANJA 2"**, ubicado en la vereda Oro Bajo (Ficha Catastral), Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 8422003000000021000000000, Número Predial Nacional 05-842-00-03-00-00-0008-0021-0-00-00-0000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 007-48994. Predio CAM2-UF1-CUR-178F

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 CONCESION 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 virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI** a través de este Concesionario se permite dar Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 03-03-20230421001102 del



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20231024003061

Fecha: 24/10/2023 04:49:33 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 24/10/2023 4:52:26 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20231011002927

Fecha: 11/10/2023 12:49:29 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 11/10/2023 12:51:06 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

veintiuno (21) de abril de 2023, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 007-48994 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, como consta en la anotación No. 03, dado que, se evidenció que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba registró en la anotación número 02, del Folio de Matrícula Inmobiliaria 007-48994, la Escritura Pública 6691 del 26 de diciembre de 2022 de la Notaria Diecinueve (19) de Medellín, mediante la cual se constituyó FIDEICOMISO CIVIL, del predio de mayor extensión del cual se segrega el área requerida identificado de manera interna con la ficha predial CAM2-UF1-CUR-178F, en favor de los señores JOSE ALEJANDRO VASQUEZ MORENO y JULIO CESAR VASQUEZ MORENO; lo anterior generó actualización del Estudio de Títulos, con la finalidad de dar cumplimiento al Apéndice Técnico No. 07, Capítulo V.

Por lo antes expuesto, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, a través de este Concesionario requiere un área parcial de terreno a segregarse del predio identificado con ficha predial No. CAM2-UF1-CUR-178F, de la cual se anexa copia; predio denominado #EL AÑIL FRANJA 2, ubicado en la Vereda Oro Bajo (Según Ficha Catastral) del municipio de URAMITA, del departamento de ANTIOQUIA, identificado con la cédula catastral No. 8422003000000000021000000000, número predial nacional 05-842-00-03-00-00-0008-0021-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria 007-48994 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba; en un área requerida de SEISCIENTOS SIETE COMA OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (607,87 M2), junto con sus cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo LPR-IAV-1363B-2022, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE MEDELLÍN el 02 de noviembre de 2022, por la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS DOCE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.212.000,00) mismo del presente alcance a la oferta formal de compra.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad colombiana vigente, me permito informarles 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 valuatorio 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 2º 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 del presente Alcance a la Oferta Formal de Compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual, los propietarios, tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos quince (15) días hábiles después de la notificación del Alcance a la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación

Atentamente,

Carepa, Antioquia: Vía Nacional PR 52+200 de la Ruta Nacional 6201. En sentido Carepa a Chigorodó.
Bogotá, D.C. Calle 100 N° 84 - 37, Torre A, Oficina 605, Edificio World Trade Center.
www.autopistasuraba.com



2 de 4

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

3 de 2





NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20231024003061

Fecha: 24/10/2023 04:49:33 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 24/10/2023 4:52:26 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-202310211002927

Fecha: 11/10/2023 12:49:29 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 11/10/2023 12:51:06 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que los propietarios del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre el Alcance a la oferta de negociación directa; b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar el Alcance a la oferta no se logre acuerdo, ó c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a él mismo

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 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Según, 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.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente Folio de Matricula Inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación, a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

RECIBIDO

Carepa, Antioquia: Vía Nacional PR 52+200 de la Ruta Nacional 6201. En sentido Carepa a Chigorodó.
Bogotá, DC: Calle 100 N° 8A - 37, Torre A, Oficina 606, Edificio World Trade Center.
www.autopistasuraba.com

3 de 4

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

4 de 2





NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20231024003061

Fecha: 24/10/2023 04:49:33 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 24/10/2023 4:52:26 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20231011002927

Fecha: 11/10/2023 12:49:29 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 11/10/2023 12:51:05 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

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 escrita a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Autopistas Urabá S.A.S. ubicada en la Carrera Munillo Toro # 11-43, del Municipio de Dabeiba, Antioquia, o contactar a la Abogada Sandra Patricia Granados Pérez, celular 321 3921235, correo abogado.predial@sp.com.co.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. CAM2-UF1-CUR-178F de fecha 01 de marzo de 2022, copia del Avalúo Comercial Corporativo LPR-IAV- LPR-IAV-1363B-2022 elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. de fecha 02 de noviembre de 2022, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir de fecha 01 de marzo de 2022 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: 2023.10.11 12:51:20 -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 suelo
Copia Avalúo área requerida
Copia normatividad vigente
Copias Archivo Concesión Autopistas de Urabá S.A.S
Proyecto: SPGP-Arg- Predial SP
Revisó: JRC-Gu
Aprobó: CY-RLD

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 03-03-20231011002912 del 11 de octubre del 2023, remitido por correo certificado de la empresa de mensajería SERVIENTREGA, por medio de la Guía N° 9160561012, del 12 de octubre del 2023 a la dirección CLLE 20 SUR N. 45 - 107 ED ALMENDROS DE ZUÑIGA APTO 502 - Envigado, y por medio de la Guía No. 700110233982 de la empresa de mensajería INTERRAPIDISIMO a la dirección del inmueble requerido – predio EL AÑIL, ubicado en LA VEREDA OROBAJO/ (Según Ficha Catastral) del municipio de Uramita, departamento de Antioquia, y a el correo electrónico mariastella1926@hotmail.com conocido de los titulares inscritos, se envió citación para la notificación personal de la Oferta de Compra a el





NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20231024003061
Fecha: 24/10/2023 04:49:33 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 24/10/2023 4:52:26 p. m.
Al contestar cite el número de radicado de este documento

propietario del predio objeto de esta diligencia, 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 y www.autopistasuraba.com

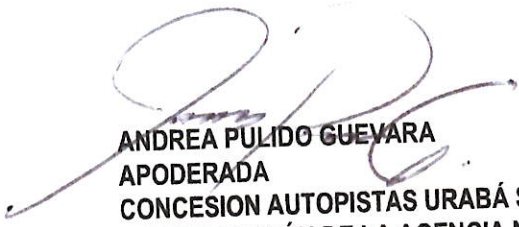
La Notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

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.

DESFIJADO 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 D.C, 11 de octubre 2023

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señores

MARIA STELLA MORENO CASTRILLÓN (Fideicomitente)

JOSE ALEJANDRO VASQUEZ MORENO (Fideicomisario)

JULIO CESAR VASQUEZ MORENO (Fideicomisario)

PREDIO: #EL AÑIL FRANJA 2

Vereda: Oro Bajo (Según Ficha Catastral)

Abscisa Inicial K 22+463,87

Abscisa Final K 22+498,21

Margen Izquierda

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: Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 03-03-20230421001102 del veintiuno (21) de abril de 2023, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en las siguientes **Abscisas Inicial: K22+463,87** **Abscisa final: K 22+498,21**; localizado en la margen Izquierda; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 1, del predio denominado “#EL AÑIL FRANJA 2, ubicado en la vereda Oro Bajo (Ficha Catastral)”, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 8422003000000800021000000000, Numero Predial Nacional 05-842-00-03-00-00-0008-0021-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-48994. Predio CAM2-UF1-CUR-178F

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 virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario se permite dar Alcance a la Oferta Formal de Compra No. 03-03-20230421001102 del

veintiuno (21) de abril de 2023, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria **007-48994** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, como consta en la anotación No. 03, dado que, se evidenció que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba registro en la anotación número 02, del Folio de Matricula Inmobiliaria 007-48994, la Escritura Publica 6691 del 28 de diciembre de 2022 de la Notaria Diecinueve (19) de Medellín, mediante la cual se constituyó FIDEICOMISO CIVIL, del predio de mayor extensión del cual se segrega el área requerida identificado de manera interna con la ficha predial **CAM2-UF1-CUR-178F**, en favor de los señores **JOSE ALEJANDRO VASQUEZ MORENO** y **JULIO CESAR VASQUEZ MORENO**; lo anterior generó actualización del Estudio de Títulos, con la finalidad de dar cumplimiento al Apéndice Técnico No. 07, CapituloV.

Por lo antes expuesto, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere un área parcial de terreno a segregarse del predio identificado con ficha predial No. **CAM2-UF1-CUR-178F**, de la cual se anexa copia; predio denominado **#EL AÑIL FRANJA 2**, ubicado en la Vereda **Oro Bajo (Según Ficha Catastral)** del municipio de **URAMITA**, del departamento de **ANTIOQUIA**, identificado con la cédula catastral No. **8422003000000800021000000000**, número predial nacional **05-842-00-03-00-00-0008-0021-0-00-00-0000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria **007-48994** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba; en un área requerida de **SEISCIENTOS SIETE COMA OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (607,87 M2)**, junto con sus cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo LPR-IAV-1363B-2022, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE MEDELLÍN el 02 de noviembre de 2022, por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS DOCE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.212.000,00)** mismo del presente alcance a la oferta formal de compra.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad colombiana vigente, me permito informarles 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 valuatorio 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 del presente Alcance a la Oferta Formal de Compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual, los propietarios, tendrá un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad** en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **quince (15) días hábiles** después de la notificación del Alcance a 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 los propietarios del predio renuncia a la negociación cuando: **a)** Guarde silencio sobre el Alcance a la oferta de negociación directa; **b)** Dentro del plazo para aceptar o rechazar el Alcance a la oferta no se logre acuerdo; ó **c)** No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a él mismo.

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 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Según, 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.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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 escrita 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, correo abogado.predial@sp.com.co

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CUR-178F** de fecha 01 de marzo de 2022, copia del Avalúo Comercial Corporativo LPR-IAV- LPR-IAV-1363B-2022 elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. de fecha 02 de noviembre de 2022, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir de fecha 01 de marzo de 2022 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: 2023.10.11 12:51:20 -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

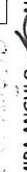
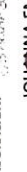
Revisó: JPC-GJ

Aprobó: SY-RLS

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA AL MAR 2	UNIDAD FUNCIONAL	UF-1
CONTRATO No.:	018 DE 2015	SECTOR O TRAMO	URAMITA-DABEIBA
PREDIO No.	CAM2-UF1-CUR-178F		
ABSC. INICIAL	K 22+463,87		
ABSC. FINAL	K 22+498,21		
		MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	34,34

	NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA/NIT	43.022.295	MATRICULA INMOBILIARIA
	MARIA STELLA MORENO CASTRILLON	DIRECCION / EMAIL.	SIN INFORMACION	007-48994
		DIRECCION DEL PREDIO	#EL AÑIL FRANJA 2	CEDULA CATASTRAL
				8472030300000000021000000000
VEREDA/BARRIO:	OROBABO	CLASIFICACION DEL SUELO	LONGITUD (ml)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	URAMITA		50.69	MARTHA CECILIA MORENO CASTRILLON (PTO 4 AL 5)
DPTO:	ANTIOQUIA		15.90	ZONA DE TERRENO ANI (PTO 5 AL 1)
Predio requerido para:	TALUD	TOPOGRAFIA	65.19	MARIA STELLA MORENO CASTRILLON (PTO 1 AL 3)
			13.49	MARIA STELLA MORENO CASTRILLON (PTO 3 AL 4)

[illegible]

FECHA DE ELABORACIÓN:	1-mar.-22
Elaboró:	JOHANNA EMIRA ANGULO  AUTOPISTA URABA S.A.S.
Revisó y Aprobó:	 22/09/2022

ÁREA TOTAL TERRENO	488,267,14	m ²
ÁREA REQUERIDA	607,87	m ²
ÁREA REMANENTE	0,00	m ²
ÁREA SOBRANTE	487,659,27	m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	607,87	m ²

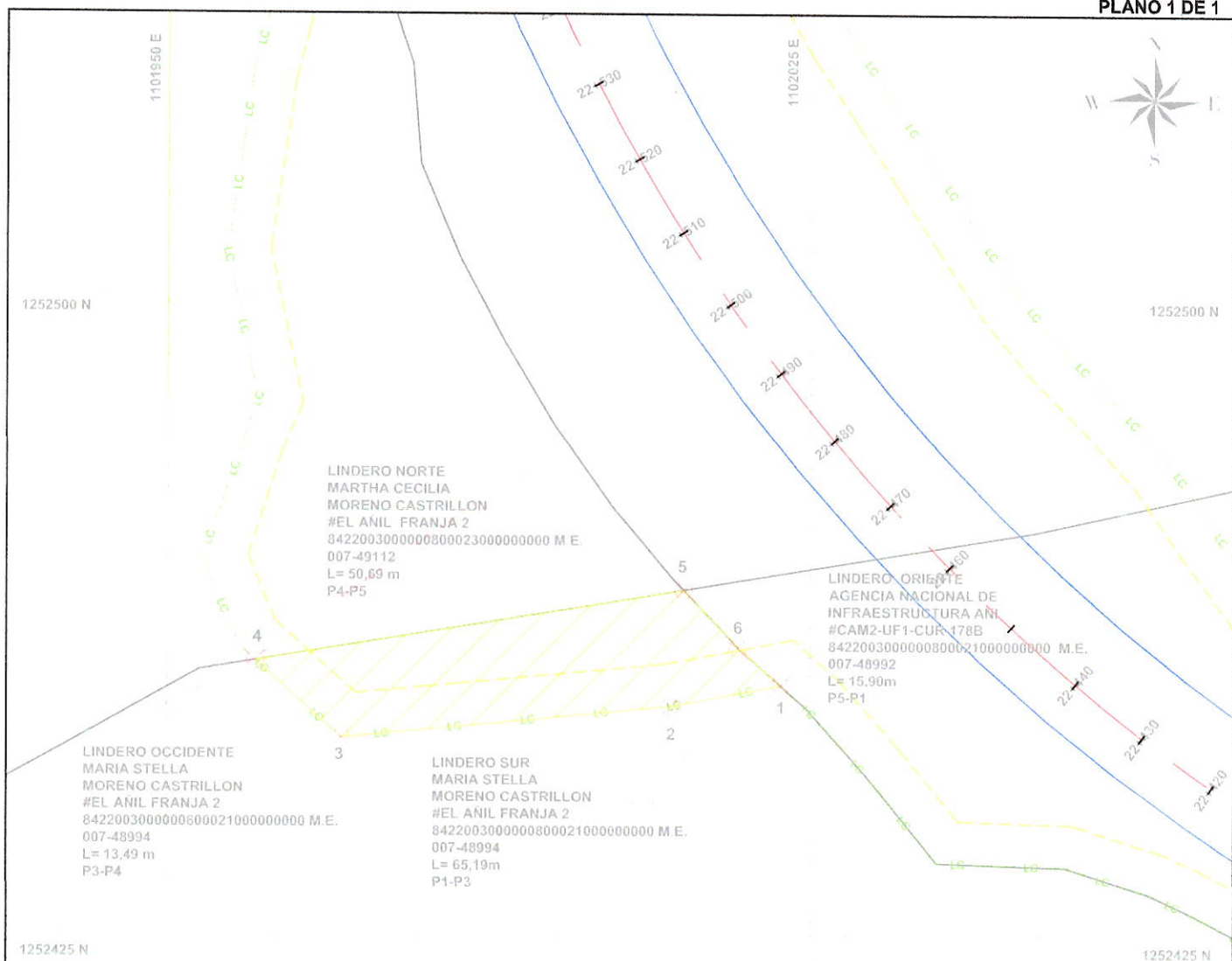
OBSERVACIONES:

El Área Requerida presenta una topografía ondulada.

El Área Total de Terreno se toma del folio 14 de junio de 2022

Esta área no cuenta con construcciones y/o anexos

El Área adicional requerida de este predio, es debido a deslizamientos ocurridos en los meses de mayo y junio de 2021.



CUADRO DE COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1252454,30	1102021,57	13,16
2	1252451,83	1102008,64	38,55
3	1252448,16	1101970,27	13,49
4	1252457,16	1101980,22	50,69
5	1252465,43	1102010,23	9,22
6	1252458,74	1102016,58	6,68
1	1252454,30	1102021,57	
AREA REQUERIDA = 607,87 m2			

ESCALA GRAFICA

ESC 1:750



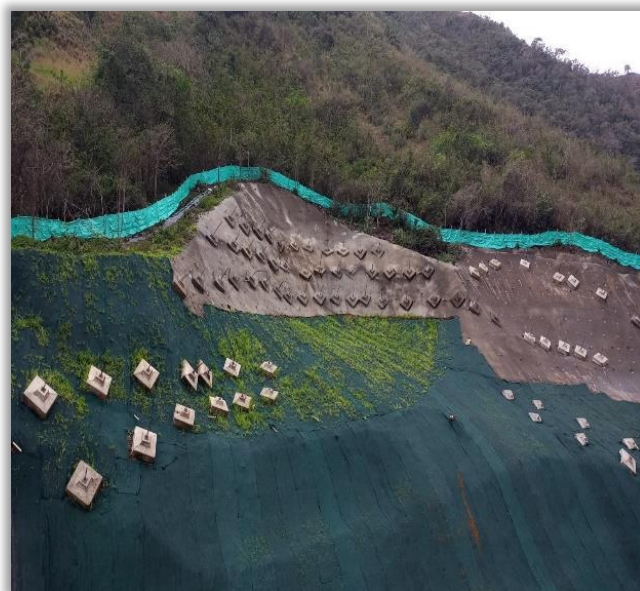
GESTIÓN SOCIO-PREDIAL AUTOPISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V7		REVISÓ: CONSORCIO INTERPTOENTOR PEB-ET APROBO: CONSORCIO INTERPTOENTOR PEB-ET		FIRMA: M.P.: FECHA:	
ELABORÓ: JOHANNA E. ANGULO M.P. 68202144355 STD		FIRMA: <i>Johanna E. Angulo</i>		PROPIETARIO: MARIA STELLA MORENO CASTRILLON			
REVISÓ: JOHANNA E. ANGULO M.P. 68202144355 STD		FIRMA: <i>Johanna E. Angulo</i>					
CUADRO DE ÁREAS (m²)				FECHA ELAB.: 01 MAR 2022		TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 1	
A. TOTAL: 488.267,14	A. REQUERIDA: 607,87	A. REMANENTE: 0.00	A. CONST. 0.00	A. SOBRANTE: 487.659,27	ESCALA: 1:750	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: URAMITA	
						No. CATASTRAL 8422003000000800021000000000	
						FICHA GRAFICA No. CAM2-UF1-CUR-178F	
						NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF1-CUR-178F	

CONVENCIONES

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	

Avalúo Comercial Corporativo Rural

LPR-IAV-1363B-2022



Predio No.	CAM2-UF1-CUR-178F
Tipo de Bien:	Lote de Terreno
Dirección del Predio	El Añil Franja 2
Vereda	Oro bajo
Municipio:	Uramita
Departamento:	Antioquia
Abscisa Inicial	Km 22+463,87
Abscisa Final	Km 22+498,21
Propósito del Avalúo:	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
Fecha del Avalúo	02 de noviembre de 2022
Nota: El informe de avalúo de consecutivo LPR-IAV-1363B-2022 reemplaza el informe de avalúo de consecutivo LPR-IAV-1363A-2022 y lo deja sin validez.	

Contenido

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ESPECIES VEGETALES	4
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ESPECIES VEGETALES	5
3. Descripción Del Sector	6
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	9
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	10
5.1. Información Jurídica	10
5.2. Localización del inmueble	12
5.3. Características generales del lote:	13
5.4. Características de las Especies Vegetales	14
6. MÉTODO DE AVALÚO PARA EL TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ESPECIES VEGETALES	15
7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	16
8. CONSIDERACIONES GENERALES	16
8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo	16
8.2. Políticas y Cláusulas:	17
8.3. Notas:	17
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	18
9.1. Investigación Directa:	18
9.2. Investigación Indirecta:	19
9.2.1. Valor de Terreno	19
9.2.2. Valor de las especies vegetales	21
9.3. Obtención del Valor:	21
10. RESULTADO DEL AVALÚO	22
10.1. Valor del bien:	22
10.2. Vigencia del Avalúo:	23
11. Anexos	24

11.2.	Otros Anexos	26
11.3.	Ficha Predial Catastral.....	28
11.4.	Certificado de uso de suelos.	29
12.	CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	31
12.1.	Documentos Suministrados	31
12.2.	Contenido de la Solicitud de Cálculo de Indemnizaciones	31
12.2.1.	Daño Emergente:	31
12.2.2.	Lucro cesante	32
12.3.	Normatividad Aplicable	32
12.4.	Cálculo de Indemnización(es)	36
12.4.1.	Daño Emergente:	36
13.	RESULTADO DE LAS INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS	37
13.1.	Indemnizaciones de los propietarios.....	37
13.2.	Vigencia:	38

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

Fecha de la solicitud	10 de agosto de 2022
Fecha de complementación de la solicitud	28 de octubre de 2022
Nombre del solicitante	Jorge Iván Munera Representante legal
Razón social solicitante	SP INGENIEROS S.A.S NIT: 890 932 424 -8
Tipo de Inmueble:	Lote de terreno.
Tipo de avalúo	Avalúo Comercial Corporativo Rural.
Marco Normativo:	• Ley 388 de 1997. • Ley 1742 de 2014 • Ley 1882 de 2018 • Ley 1682 de 2013 • Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC. • Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC • Resolución 1044 de 2014 Expedida por el IGAC • Circular externa 1000800/2015 del 2015 Expedida por el IGAC
Departamento:	Antioquia.
Municipio:	Uramita.
Vereda:	Oro bajo
Dirección del Inmueble:	El Añil Franja 2
Abscisado de Área Requerida	Abscisa Inicial: Km 22+463,87 Abscisa Final: Km 22+498,21
Uso Actual del Inmueble:	Agrícola – Ganadero.
Uso Por Norma	Agrícola.
Información Catastral (Tomado del certificado catastral)	• N° Predial: 8422003000000800021000000000 • Área de Terreno: 21,3804 ha • Área Construida: 0(m²) • Avalúo Catastral (2022): \$ 14.430.725
Fecha de Visita al Predio:	05 de octubre de 2022
Avaluador Comisionado	Santiago Palacio Ramírez
Fecha del Informe de Avalúo:	02 de noviembre de 2022
Nota: El informe de avalúo de consecutivo LPR-IAV-1363B-2022 reemplaza el informe de avalúo de consecutivo LPR-IAV-1363A-2022 y lo deja sin validez.	

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

Certificado de Tradición y Libertad:	Matricula inmobiliaria N° 007-48994 del círculo registral de Dabeiba con fecha de impresión del 14 de junio de 2022.
Escrituras Públicas:	Escritura pública No. 397 del 09-12-2019 de la notaría única de Dabeiba
Certificado Catastral:	Ficha Catastral con número 23501733 con fecha del 6 de mayo del 2022
Certificado de Uso del Suelo	Certificado de uso del suelo del 3 de mayo del 2022 y expedido por la secretaria de planeación Bellaluz Martínez.
Estudio de Títulos:	Estudio de títulos elaborado el 16 de junio de 2022 por la Abogada Sandra Patricia Granados Pérez con T.P. N° 301.221 de C.S de la Judicatura.
Ficha Predial:	N° CAM2-UF1-CUR-178F. con fecha de elaboración del 1 de marzo de 2022.
Plano Predial:	CAM2-UF1-CUR-178F. con fecha de elaboración 1 de marzo de 2022.
Otros:	Inventario predial del predio CAM2-UF1-CUR-178F

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; porcinos, 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 cerca 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 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 y largo 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:**

Agrícola

**Índice (construcción, Ocupación)
Afectaciones**

No registra.

Para cualquier actuación urbanística se debe respetar la ronda hídrica de treinta (30) metros según la ley 1228 de 2008

Fuente

Certificado de uso del suelo del 3 de mayo del 2022 y expedido por la secretaria de planeación Bellaluz Martinez.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. Información Jurídica

Matricula inmobiliaria

No. 007-48994 con fecha de impresión del 14 de junio de 2022 de la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Dabeiba.

Propietarios

María Stella Moreno Castrillón.

C.C. 43022295.

Modo de adquisición

La señora Stella Moreno Castrillón adquirió este predio por declaración de parte restante, según escritura pública 397 del nueve de diciembre de 2019 de la notaría única de Dabeiba, los cuales segregaron del predio de mayor extensión 007-4738 (cerrado) el cual había adquirido por sentencia S/N del 14 de abril de 1982 del juzgado civil del circuito de Frontino, registrada el 14 de diciembre de 1982 por adjudicación hijuela no. 5 de Vicente Moreno Alcaraz a María Estella Moreno Castrillón, registrado en la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 007-4738, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, del cual se segrega el folio No. 007-48994 (abierto) Modo de adquisición declaración parte restante de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba.

Escritura o título de propiedad

Escritura pública trecientos noventa y siete (397) del 9 de diciembre de 2019 de la notaría única de Dabeiba.

Gravámenes y limitaciones al dominio

Revisado el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 007-48994 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, no se encontraron gravámenes, limitaciones y/o medidas cautelares vigentes

Análisis y concepto Jurídico

Estudiado el título adquisitivo de dominio, registrado en la anotación No. 1, del Folio de Matrícula Inmobiliaria matriz, cerrado, Número 007-4738, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, se aprecia que

la titular del derecho real de dominio sobre el inmueble es la señora MARÍA STELLA MORENO CASTRILLÓN, lo anterior, concordante con lo registrado en la complementación y la anotación número 01, de declaración de parte restante registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 007-48994, objeto del presente estudio, quien en consecuencia puede disponer del bien sin limitación alguna.

Se considera que la adquisición por enajenación voluntaria de este predio por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura –ANI es VIABLE.

El procedimiento de adquisición se adelantará mediante el proceso de Enajenación de conformidad con los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, modificada por la ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de Julio 24 de 1998 y demás normas concordantes.

Recomendaciones

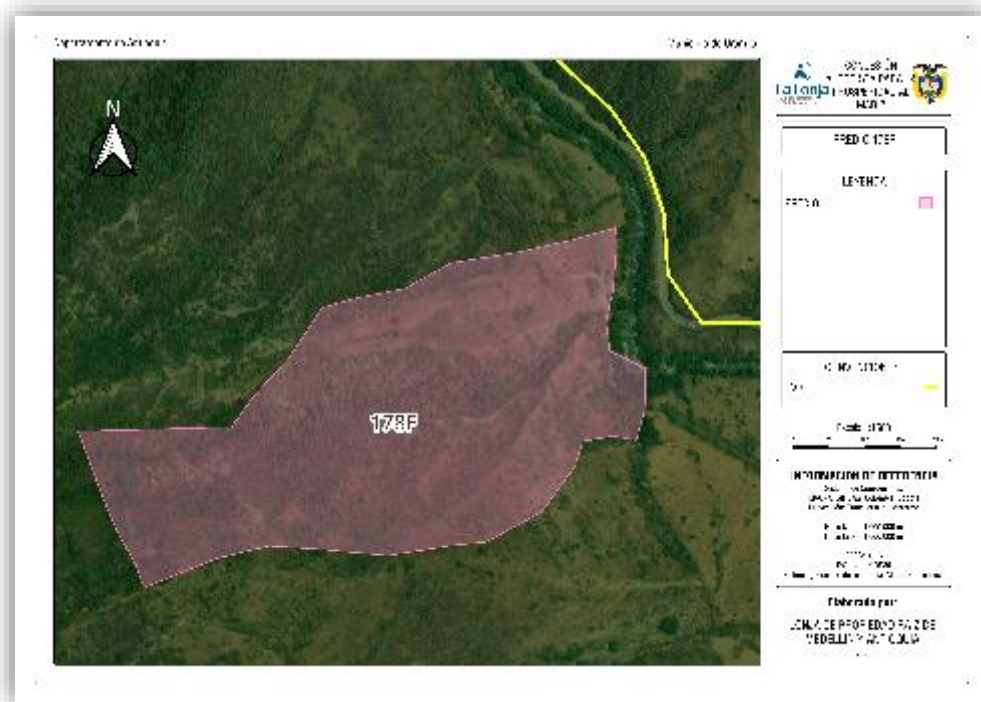
- Es importante resaltar que, en este caso, el requerimiento es parcial, por tal razón se recomienda solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, la apertura de un nuevo Folio de Matrícula Inmobiliaria.
- La oferta forma de compra deberá ser inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria.
- Se recomienda comprobar la lista - Oficina de Control de Bienes Extranjeros (Office of Foreign Assets Control (OFAC) al momento de la oferta formal de compra, a fin de confirmar que los propietarios no se encuentren incluidos.
- En caso de que no se llegue a un acuerdo de enajenación voluntaria, de acuerdo con el marco normativo establecido para ello, procede la adquisición del predio vía expropiación judicial,

bajo los lineamientos del artículo 399 del Código General del Proceso, Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 del 15 de enero de 2018.

Fuente

Estudio de títulos elaborado el 16 de junio de 2022 por la Abogada Sandra Patricia Granados Pérez con T.P. N° 301.221 de C.S de la Judicatura.

5.2. Localización del inmueble



Fuente: Elaboración propia. Qgis.

Dirección / Ubicación

Vereda Orobajo.
Municipio de Uramita.
Departamento de Antioquia.

5.3. Características generales del lote:

Área de Terreno

- **Certificado de Tradición y Libertad** 48 Ha
- **Ficha predial catastral** 21,3804 Ha.
- **Ficha predial CAM2-UF1-CUR-178F**
488.267,14 m²

Área requerida

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CUR-178F del 1 de marzo de 2022.

Descripción del área requerida

607,87 m²

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.

Vías de acceso

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

Linderos

Fuente: Tomado de la ficha predial CAM2-UF1-CUR-178F del 1 de marzo de 2022

Norte

50,69 m con Martha Cecilia Moreno Castrillón P4-P5

Sur

65,19 m con María Stella Moreno Castrillón P1 – P3

Oriente

15,90 m con Zona de terreno ANI P5-P1

Occidente

13,49 m con María Stella Moreno Castrillón P3 – P4

Abscisas

K 22+463,87

K 22+498,21

487.659,27 m²

Área sobrante

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CUR-178F del 1 de marzo de 2022

Área remanente

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CUR-178F del 1 de marzo de 2022

0 m²

Topografía y relieve

El predio presenta una topografía fuertemente inclinada con pendiente entre 12 y el 25%

Servicios públicos domiciliarios

El predio no cuenta con los servicios públicos básicos, pero se evidencia en la zona la prestación de acueducto veredal y energía eléctrica.

Actividad económica

Agrícola - Ganadero

Linderos Generales

Nota De acuerdo al Decreto 1711 de 1984, artículo 11, están contenidos en la escritura pública número 397 del 09 de septiembre del 2019

Forma del lote

El predio tiene formar irregular.

Relación Frente - Fondo

Se observa una relación aproximada de 1:2,5.

5.4. 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	Mora DAP=0.24m H=5.3m	1	und
2	Siete cueros DAP=0.13m H=4.5m	1	und
3	Tachuelo DAP=0.14m H=5.3m	18	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:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde: V_c = Valor comercial, C_t = Costo total de la construcción, D = Depreciación, V_t = 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 de 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 Orobajo, del Municipio de Uramita, Departamento de Antioquia.
- 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 valorización, el evaluador comisionado realizó un estudio de mercado en el que tomo ofertas en venta de lotes de terreno con características similares, pueden ser un bien sustituto y que corresponde a:

OFE RT A No.	TIPO DE INMUEBL E	UBICACIÓ N	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	AREA LOTE (Ha)	ÁREA CONSTRUID A m ²	VALOR CONSTRUCCIÓ N m ²	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	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xid=1148807
2	FINCA	FRONTINO	\$ 190.000.000	10%	\$171.000.000	6	200	\$315.000	\$97.815.000	\$12.197.500	Oferta encontrada en sitio http://www.doomos.com.co/de/7495028_finca-urbana-en-frontino-antioquia-corregimiento-nutibara.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
3	FINCA	FRONTINO	\$ 295.000.000	10%	\$265.500.000	21	-	-	-	\$12.642.857	http://www.doomos.com.co/de/7495028_finca-urbana-en-frontino-antioquia-corregimiento-nutibara.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
4	FINCA	DABEIBA	\$2.340.000.000	10%	\$2.106.000.000	180	-	-	-	\$11.700.000	http://www.doomos.com.co/de/7495028_finca-urbana-en-frontino-antioquia-corregimiento-nutibara.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Procedimientos Estadísticos:

A continuación, se presentan los cálculos estadísticos

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

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 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	Mora DAP=0.24m H=5.3m	1	un	\$ 17,066	\$ 17,066
2	Siete cueros DAP=0.13m H=4.5m	1	un	\$ 49,691	\$ 49,691
3	Tachuelo DAP=0.14m H=5.3m	18	un	\$ 22,165	\$ 398,972
Valor total de las especies vegetales					\$ 465,728

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 178F				
CONSECIÓN AUTOPISTA PARA LA PROSPERIDAD AL MAR 2				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Area Requerida	m ²	607.87	\$1,228.10	\$746,525
Valor total terreno				\$746,525
ESPECIES VEGETALES				
Especies Vegetales	GI	1	\$ 465,728	\$ 465,728
Valor total especies vegetales				\$ 465,728
Valor total avalúo				\$1,212,253
VALOR AJUSTADO A MILES DE PESOS				\$1,212,000

Son: Un Millón Doscientos Doce 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-1363B-2022 reemplaza el informe de avalúo de consecutivo LPR-IAV-1363A-2022 y lo deja sin validez.

Dado en el Municipio de Medellín, a los 02 días del mes de noviembre de 2022.

Cordialmente



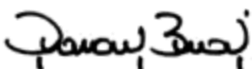
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ

C.C. No. 98.637.511

Avaluador Comisionado

R.N.A. 3334

RAA AVAL-98637511



DIANA M. BERNAL R.

Directora de Avalúos

R.N.A 3705

RAA AVAL-52468677



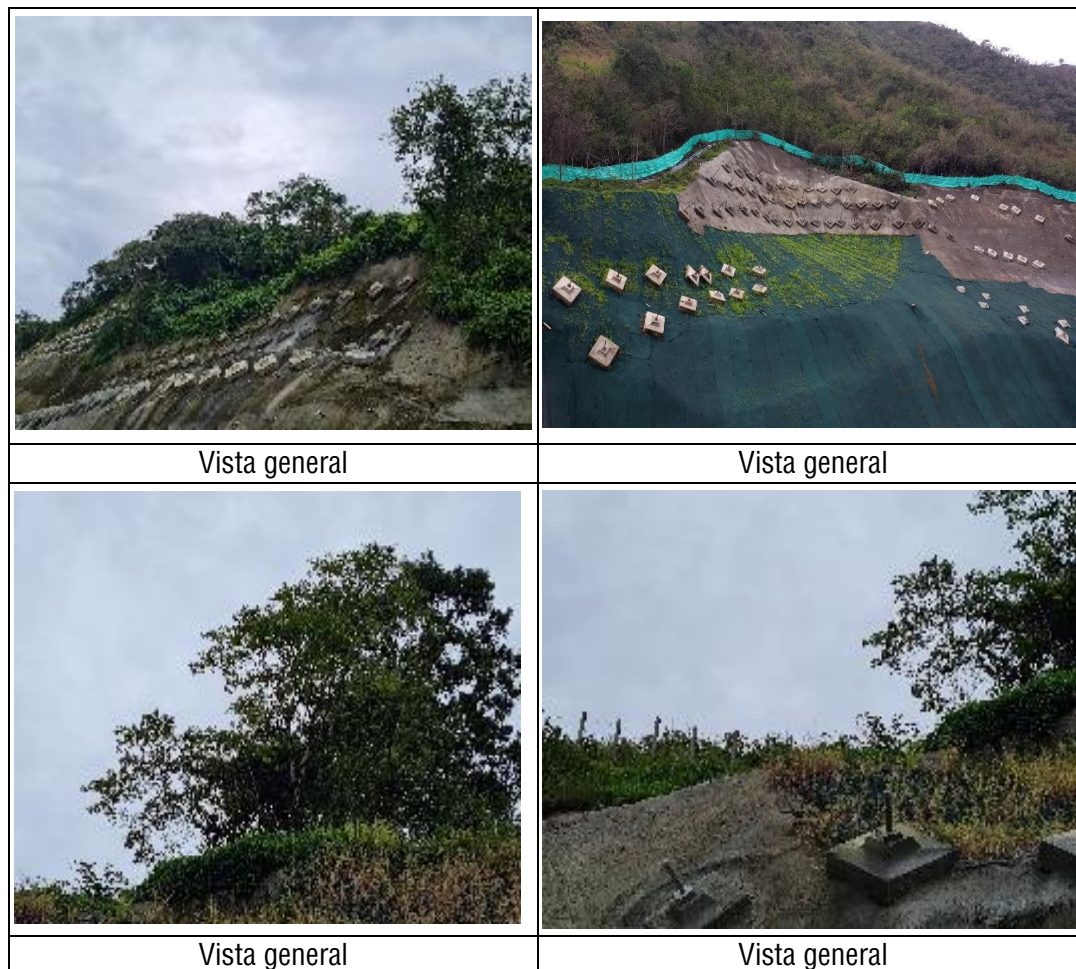
FEDERICO ESTRADA GARCÍA

Representante legal

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

11. Anexos

11.1. Registro Fotográfico



	
Mora – <i>Maclura tinctoria</i>	Siete cueros
	
Tachuelo – <i>Zanthoxylum rhoifolium</i>	

11.2. Otros Anexos

11.2.1. Oferta 1.



EN VENTA \$600,000,000

1 1 1

Finca agroindustrial en Venta VIA PRINCIPAL Frontino

TERRENO DE 100 HECTÁREAS, CANTONERA BUENAS AGUAS, OTIMO PLANO, HONDULADO, CORTALLERAS, CABA CANTONERA, FRUTALES, VALOR \$600,000,000.

Comodidades interior
Coopropiedad

Características y áreas

Cuadro	Frontino
Construcción	3

11.2.2. Oferta 3.

Finca urbana en Frontino, Antioquia Corregimiento Nutibara



295.000.000 Pesos

210000 m² (1.404 Pesos/m²)

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
3012690188 - 3097051473

Detalles del Inmueble

Precio: 295.000.000 Pesos

Tamaño: 210000 m²

11.2.3. Oferta 4.

FINCA VENTA DABEIBA



13.000.000 Pesos

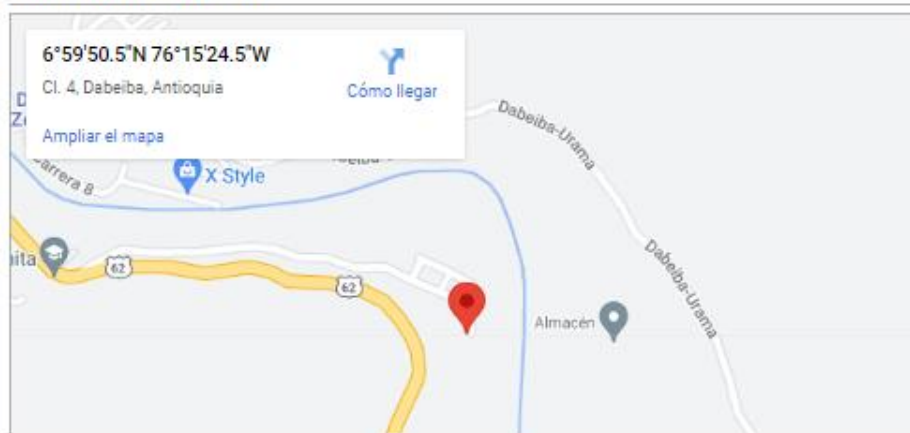
180 m² (72.222 Pesos/m²)

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 construccion alta valorizacion. EXCELENTE OPORTUNIDAD DE INVERSION!!!!

Ubicación del Inmueble



Detalles del Inmueble

Precio: 13.000.000 Pesos

Tamaño: 180 m²

C.Cial. Premium Plaza | carrera 43 A con calle 30 | local 4450 - 4o Piso | Teléfono: (054) 448 1418 | E-mail: info@lonja.org.co
28 Medellín - Colombia LPR-IAV-1363B-2022

11.4. Certificado de uso de suelos.

 GOBIERNO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE URAMITA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL	CERTIFICADO.	 Jesús María Rúa Arias Alcalde 2020-2023.
		Página 1 de 2

**LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DE URAMITA
- ANTIOQUIA**

CERTIFICA QUE:

Mediante el acuerdo No. 07 del mes de junio del año 2000 expedido por el Consejo Municipal de Urmita Antioquia, MODIFICADO MEDIANTE ACUERDO No 11 del 16 de agosto de 2013, "por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Urmita"; y de acuerdo a la cartografía contenida en él, establece:

Que para los predios relacionados en el cuadro adjunto, e identificados con cedula catastra, ficha predial y matrícula inmobiliaria de la oficina de registro de instrumentos públicos de DABEIBA, como se presenta a continuación, registra el siguiente uso:

PK DEL PREDIO	Nº FICHA PREDIAL	CÍRCULO REGISTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	USO DE SUELO
8422003000000800021000000000	CAM2-UF1-CUR-178F	007	48994	AGRÍCOLA

OBSERVACIONES:

- Igualmente, los predios para el cual se emite la presente certificación, deberán respetar la ronda hídrica (30 mts) y los derechos de vía contemplados en la ley 1228 de 2008. Así como las demás restricciones aplicables y vigentes a nivel nacional.
- La presente información sobre uso de suelo y norma general es únicamente de carácter informativo, no otorga permiso alguno para adelantar ningún tipo de obras de urbanismo o construcción en el predio

"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

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE URAMITA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL	CERTIFICADO.	<i>"Por un Nuevo Uramita"</i> Jesús María Rola Arias Alcalde 2020-2025. Página 2 de 2
--	---------------------	--

- El presente concepto se expide con base en la información presentada por el solicitante.
- Cualquier diferencia que pueda existir o presentarse entre la información presentada y la realidad física, será exclusiva responsabilidad del titular de dominio.

Se expide en el municipio de Uramita departamento de Antioquia a los tres (03) días del mes de mayo del 2022

El presente certificado se expide a solicitud del interesado.

Bella L. Martínez
BELLALUZ MARTÍNEZ
 Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial

"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

12. CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

12.1. Documentos Suministrados

Fecha de solicitud de cálculo	10 de agosto del 2022
Relación de indemnizaciones	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
Documentos Aportados	
Daño Emergente	• Certificado de tradición y libertad • Recibo de impuesto predial
Lucro Cesante	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.

Asimismo, no se observa documentación adicional que permita realizar el cálculo de algún otro concepto de daño emergente solicitado por el peticionario del avalúo.

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 valuatora 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 6º 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 5º de la Resolución IGAC 898 del 2014, con las modificaciones introducidas por los artículos 2º y 3º 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				\$ 1,212,000
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0.30%	Global	\$ 3,636
2	Hojas de Protocolo	\$ 4,100	100	\$ 410,000
3	Copia Original de Escrituras	\$ 4,100	100	\$ 410,000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 823,636
6	IVA derechos Notariales	19%	Global	\$ 691
7	Derechos Registrales	0.924%	Global	\$ 11,199
8	Folios de Matricula	\$ 10,800	5	\$ 54,000
9	Impuesto de Registro Antioquia	1.00%	Global	\$ 12,120
TOTAL GASTOS NOTARIA Y REGISTRO				\$ 901,646

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 178F				
SOLICITANTE	CONSECIÓN AUTOPISTA PARA LA PROSPERIDAD AL MAR 2				
Daño Emergente					
Item	Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Total
1	Gastos de Notariado y Registro	1	Gl	\$ 901,646	\$ 901,646
Valor total daño emergente					\$ 901,646
Valor Total de Indemnizaciones Daño Emergente y Lucro Cesante					\$ 901,646

Son: Novecientos Un Mil Seiscientos Cuarenta y Seis 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-1363B-2022 reemplaza el informe de avalúo de consecutivo LPR-IAV-1363A-2022 y lo deja sin validez.

Dado en el Municipio de Medellín, a los 02 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.

 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA ALCALDÍA DE URAMITA 2023	CERTIFICADO.	<i>"Por un Nuevo Uramita."</i> Jesús María Rúa Arias. Alcalde 2020-2023.
		Página 1 de 2

**LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DE URAMITA
- ANTIOQUIA**

CERTIFICA QUE:

Mediante el acuerdo No. 07 del mes de junio del año 2000 expedido por el Consejo Municipal de Uramita Antioquia, MODIFICADO MEDIANTE ACUERDO No 11 del 16 de agosto de 2013, "por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Uramita"; y de acuerdo a la cartografía contenida en él, establece:

Que para los predios relacionados en el cuadro adjunto, e identificados con cedula catastra, ficha predial y matricula inmobiliaria de la oficina de registro de instrumentos públicos de DABEIBA, como se presenta a continuacion, registra el siguiente uso:

PK DEL PREDIO	N° FICHA PREDIAL	CIRCULO REGISTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	USO DE SUELO
8422003000000800021000000000	CAM2-UF1-CUR-178F	007	48994	AGRÍCOLA

OBSERVACIONES:

- Igualmente, los predios para el cual se emite la presente certificación, deberán respetar la ronda hídrica (30 mts) y los derechos de vía contemplados en la ley 1228 de 2008. Así como las demás restricciones aplicables y vigentes a nivel nacional.
- La presente información sobre uso de suelo y norma general es únicamente de carácter informativo, no otorga permiso alguno para adelantar ningún tipo de obras de urbanismo o construcción en el predio

"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

 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA ALCALDÍA DE URAMITA NIT 80000345724-0	CERTIFICADO.	<i>"Por un Nuevo Uramita"</i> Jesús María Rúa Arias. Alcalde 2020-2023.
		Página 2 de 2

- El presente concepto se expide con base en la información presentada por el solicitante.
- Cualquier diferencia que pueda existir o presentarse entre la información presentada y la realidad física, será exclusiva responsabilidad del titular de dominio.

Se expide en el municipio de Uramita departamento de Antioquia a los tres (03) días del mes de mayo del 2022

El presente certificado se expide a solicitud del interesado.

Bellaluz Martínez
BELLALUZ MARTÍNEZ
 Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial

"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

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 PEDIALES, 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.