



NIT.: 900.902.591-7
Uramita, 24 de octubre de 2023

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20231024003059
Fecha: 24/10/2023 04:38:18 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 24/10/2023 4:40:49 p. m.
Al contestar cite el número de radicado de este documento

Requiere respuesta: SI ☐ NO ☐

NOTIFICACION POR AVISO

Señores

CARLOS JAVIER SANTA RUIZ (Propietario)

LUIS FERNANDO CORREA SALAS (Apoderado)

PREDIO: POZO DOS AREA SOBRANTE 2

Vereda: Murrapal (Según Ficha Catastral)

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 de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición de una área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes **ABSCISAS INICIAL K29+380.00 ABSCISA FINAL K29+721.45**; localizado en la margen izquierda -derecha; Del proyecto vial concesión autopista al mar 2, unidad funcional 1, del predio denominado # POZO DOS ÁREA SOBRANTE 2, ubicado en la vereda Murrapal (ficha catastral), municipio de Uramita, departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral 8422001000002100003000000000, numero predial nacional **05-842-00-01-00-00-0021-0003-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria **No. 007-49099** de la oficina de instrumentos públicos de Dabeiba.

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

HACE SABER

Que el día doce de (12) de octubre del 2023, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **LA CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.** libró el oficio de Oferta Formal de Compra de Radicado 03-03-20231012002937, para la adquisición 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:

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: 03-03-20231024003059

Fecha: 24/10/2023 04:38:18 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 24/10/2023 4:40:49 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20231012002937

Fecha: 12/10/2023 03:00:05 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 12/10/2023 3:01:54 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

Bogotá D.C., 12 de octubre de 2023

Requiere respuesta: SI ☒ No ☐

Señor

CARLOS JAVIER SANTA RUIZ (Propietario)

LUIS FERNANDO CORREA SALAS (Apoderado)

Predio: POZO DOS AREA SOBRANTE 2

Vereda: Murrupal (Según Ficha Catastral)

Municipio de Uramita.

Departamento de Antioquia.

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

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

Asunto: Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición de una área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes **Abscisas inicial K29+380.00 Abscisa final K29+721.45;** localizado en la margen Izquierda -Derecha; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 1, del predio denominado **POZO DOS AREA SOBRANTE 2**, ubicado en la vereda **MURRAPAL** (Ficha Catastral), Municipio de Uramita, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 8422001000002100003000000000, Numero Predial Nacional 05-842-00-01-00-00-0021-0003-0-00-00-0000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. **007-49099** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Dabeiba.

Respetada señora,

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 No. 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 requiere un área parcial de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **CAM2-UF1-CUR-202B**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un





NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20231024003059
Fecha: 24/10/2023 04:38:18 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 24/10/2023 4:40:49 p. m.
Al contestar cite el número de radicado de este documento



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20231012002937
Fecha: 12/10/2023 03:00:05 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 12/10/2023 3:01:54 p. m.
Al contestar cite el número de radicado de este documento

predio denominado como **POZO DOS AREA SOBRANTE 2**, ubicado en la vereda **MURRAPAL** (Ficha Catastral), Municipio de Uramita, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral Cédula Catastral 8422001000002100003000000000, Numero Predial Nacional 05-842-00-01-00-00-0021-0003-0-00-00-0000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 007-49099 Dicho terreno cuenta con un área requenda de **CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES COMA DIECINUEVE METROS CUADRADOS (5.273,19 M2)** junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo LPR-IAV-1367C-2022, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE MEDELLÍN el 02 de noviembre de 2022, por la suma de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7,398,000)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta.

Me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

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

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

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

Finalmente, el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según la cual *"Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda. Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna"*.

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° 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.

La presente Oferta Formal de Compra, también se dirige al apoderado del propietario, Dr. LUIS FERNANDO CORREA SALAS en los términos del poder general confiendo por medio de la Escritura Pública No. 1447 de 25 de abril de 2015 de la Notaria Sexta del Circulo de Medellín, vigente como consta en la certificación No. 0312 de 03 de abril de 2023; el día 03 de abril del 2023

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta física a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Autoistas 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



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20231024003059

Fecha: 24/10/2023 04:38:18 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 24/10/2023 4:40:49 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20231012002937

Fecha: 12/10/2023 03:00:05 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 12/10/2023 3:01:54 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

Acompaño el presente para su conocimiento con, copia de la Ficha Técnica Predial No CAM2-UF1-CUR-202B, copia del Avalúo Comercial Corporativo LPR-IAV-1367C-2022, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE MEDELLÍN el 02 de noviembre de 2022, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir, uso de suelos y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

SHUAI YUAN

Firmado digitalmente por SHUAI YUAN
Fecha: 2024.10.12 15:02:09 -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 Avalúo área requerida

Copia uso de suelos

Normatividad aplicable a la materia

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

Proyecto: SPGP-Adg. Predial SP

Revisó: JPC-QJ

Aprobó: SY-RLS

Enterarse: Consorcio Mar 2 - SP

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 03-03-20231012002938 del 12 de octubre del 2023, remitido por correo certificado de la empresa de mensajería INTERRAPIDISIMO, por medio de la Guía N° 7001100236883, a la dirección del inmueble requerido – predio POZO DOS AREA SOBRANTE 2, ubicado en LA VEREDA DE MURRAPAL (Según Ficha Catastral) del municipio de Uramita, departamento de Antioquia, y a el correo electrónico fercof16@hotmail.com conocido del apoderado, Dr. Luis Fernando Correa Salas del titular inscrito, se envió citación para la notificación personal de la Oferta de Compra a el 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.



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20231024003059
Fecha: 24/10/2023 04:38:18 p. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 24/10/2023 4:40:49 p. m.
Al contestar cite el número de radicado de este documento

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

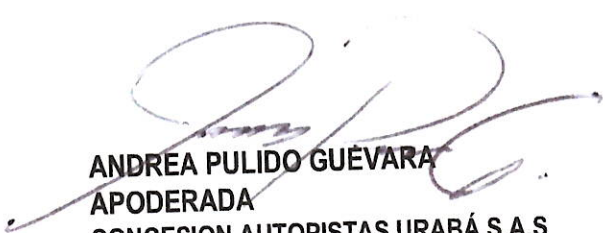
La Notificación por aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

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.

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

Cordialmente,



ANDREA PULIDO GÜEVARA
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
Reviso: JPC - GJ
Aprobó: SY - RLS

Bogotá D.C, 12 de octubre de 2023

Requiere respuesta: SI ☒ No ☐

Señor

CARLOS JAVIER SANTA RUIZ (Propietario)

LUIS FERNANDO CORREA SALAS (Apoderado)

Predio: POZO DOS AREA SOBRANTE 2

Vereda: Murrapal (Según Ficha Catastral)

Municipio de Uramita.

Departamento de Antioquia.

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

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

Asunto: Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición de una área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes **Abscisas inicial K29+380.00 Abscisa final K29+721.45**; localizado en la margen Izquierda -Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, del predio denominado **POZO DOS AREA SOBRANTE 2**, ubicado en la vereda **MURRAPAL** (Ficha Catastral), Municipio de Uramita, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 8422001000002100003000000000, Numero Predial Nacional 05-842-00-01-00-00-0021-0003-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 007-49099** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Dabeiba.

Respetada señora,

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 requiere un área parcial de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **No. CAM2-UF1-CUR-202B**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un

predio denominado como **POZO DOS AREA SOBRANTE 2**, ubicado en la vereda **MURRAPAL** (Ficha Catastral)", Municipio de Uramita, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral Cédula Catastral 8422001000002100003000000000, Numero Predial Nacional 05-842-00-01-00-00-0021-0003-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 007-49099** Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES COMA DIECINUEVE METROS CUADRADOS (5.273,19 M2)** junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo LPR-IAV-1367C-2022, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE MEDELLÍN el 02 de noviembre de 2022, por la suma de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7,398,000)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta.

Me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el párrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

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

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

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

Finalmente, el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del “Permiso de Intervención Voluntario”, según la cual *“Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda. Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna”*.

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

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

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

La presente Oferta Formal de Compra, también se dirige al apoderado del propietario, Dr. LUIS FERNANDO CORREA SALAS en los términos del poder general conferido por medio de la Escritura Pública No. 1447 de 25 de abril de 2015 de la Notaria Sexta del Círculo de Medellín, vigente como consta en la certificación No. 0312 de 03 de abril de 2023; el día 03 de abril del 2023

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta física 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

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20231012002937

Fecha: 12/10/2023 03:00:05 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 12/10/2023 3:01:54 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

Acompaño el presente para su conocimiento con, copia de la Ficha Técnica Predial No **CAM2-UF1-CUR-202B**, copia del Avalúo Comercial Corporativo LPR-IAV-1367C-2022, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE MEDELLÍN el 02 de noviembre de 2022, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir, uso de suelos y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

SHUAI YUAN

Firmado digitalmente por SHUAI YUAN
Fecha: 2023.10.12 15:02:09 -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 Avalúo área requerida
Copia uso de suelos
Normatividad a aplicable a la materia

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

Proyecto: SPGP-Abg. Predial SP

Reviso: JPC-GJ

Aprobó: SY-RLS

Enterarse: Consorcio Mar 2 – SP



AUTOPISTAS URABÁ

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO

GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

AUTOPISTAS URABÁ

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AUTOPISTA AL MAR 2

UNIDAD FUNCIONAL

UF-1

CONTRATO No.:

018 DE 2015

PREDIO No.

CAM2-UF1-CUR-2028

SECTOR O TRAMO

URAMITA - DABEIBA

ABSC. INICIAL

K 29+380.00

ABSC. FINAL

K 29+721.45

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Izq-Der

341.45

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CARLOS JAVIER SANTA RUIZ

CEDULA/NIT

70430937

DIRECCION / EMAIL

SIN INFORMACIÓN

DIRECCION DEL PREDIO

POZO DOS AREA SOBRANTE 2

MATRICULA INMOBILIARIA

007-49099

CEDULA CATASTRAL

84220100000110003000000000

VEREDA/BARRIO:

MURRAPAL

CLASIFICACION DEL SUELO

LINDEROS

LONGITUD (ml)

COLINDANTES

MUNICIPIO:

URAMITA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

NORTE

330.13

ZONA ANI (PTO 1 AL 14)

DPTO:

ANTIOQUIA

AGRICOLA - GANADERO

SUR

0.00

ZONA ANI (PTO 14)

Predio requerido para:

TALUD - CALZADA

TOPOGRAFIA

OCCIDENTE

3.31

CARLOS JAVIER SANTA RUIZ AREA SOBRANTE (PTO 14 AL 52)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

Aron DAP= 0.13 m, h= 5.3 m

2

un

Guayaba DAP= N/A, h= 2.8 m

1

un

Leucaena DAP= 0.11 m, h= 5.9 m

9

un

Limon DAP= N/A, h= 2.8 m

1

un

Malabar DAP= 0.17 m, h= 5 m

18

un

Platano DAP= N/A, h= 2.4 m

3

un

Resbalá mono DAP= 0.13 m, h= 4.8 m

1

un

Siete Cueros DAP= 0.11 m, h= 5.6 m

1

un

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

1

TOTAL AREA CONSTRUIDA

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

SI/NO

NO

NO

NO

SI

SI

FECHA DE ELABORACIÓN: 27-feb.-22

Elaboró: JOHANNA EMARA ANGULO AUTOPISTA URABÁ

M.P. 68202144355 STD S.A.S.

Revisó y Aprobó:

OBSERVACIONES:

El Área Requerida presenta una topografía relativamente plana

El Área Total de Terreno se toma del lmi de 27 de febrero de 2022

Del Área Requerida, una área de 1.923,37 m² se encuentra en ronda de río.

Se anexa informe de medición de terreno ya que el propietario se negó a firmar este documento

m²

771130.96

m²

5'273.19

m²

765'857.77

m²

5'273.19

ÁREA TOTAL TERRENO

ÁREA REQUERIDA

ÁREA REMANENTE

ÁREA SOBRANTE

ÁREA TOTAL REQUERIDA

CAM2-UF1-CUR-202B	CAM2-UF1-CUR-202B
-------------------	-------------------

TRAMO:
UNIDAD FUNCIONAL 1
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:
URAMITA ANT.

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	1255616.87	1096027.77	28.47
2	1255613.42	1096057.03	23.24
3	1255612.94	1096080.27	33.75
4	1255614.10	1096114.00	67.43
5	1255619.47	1096181.22	29.11
6	1255621.33	1096210.27	28.69
7	1255621.66	1096238.96	21.90
8	1255618.11	1096260.57	17.92
9	1255616.74	1096278.43	10.48
10	1255619.19	1096288.61	28.38
11	1255616.71	1096318.88	24.42
12	1255614.55	1096341.21	15.34
13	1255613.22	1096356.49	10.01
14	1255611.48	1096368.35	9.52
15	1255611.01	1096356.84	11.42
16	1255611.81	1096345.45	10.09
17	1255612.49	1096335.38	8.63
18	1255610.49	1096326.98	7.23
19	1255608.64	1096320.86	11.30
20	1255605.24	1096309.85	10.52
21	1255603.28	1096299.32	9.19
22	1255603.70	1096290.13	10.15
23	1255602.55	1096280.04	7.17
24	1255603.21	1096272.91	3.69
25	1255604.01	1096269.30	4.93
26	1255604.41	1096264.39	12.75
27	1255603.90	1096251.65	11.20
28	1255602.84	1096240.51	12.47
29	1255600.95	1096228.18	5.68
30	1255600.64	1096222.51	11.84
31	1255599.00	1096210.79	1.32
32	1255598.85	1096209.48	10.87
33	1255596.91	1096198.78	16.23
34	1255595.06	1096182.66	9.82
35	1255594.10	1096172.88	9.83
36	1255592.52	1096163.18	7.67
37	1255590.95	1096155.68	6.14
38	1255590.16	1096149.59	5.09
39	1255589.87	1096144.51	4.77
40	1255589.95	1096139.74	7.29
41	1255591.69	1096132.86	5.22
42	1255594.05	1096128.00	13.48
43	1255594.47	1096114.55	15.99
44	1255595.48	1096098.59	11.01
45	1255596.12	1096087.59	6.11
46	1255597.23	1096081.59	10.63
47	1255600.84	1096071.59	5.67
48	1255602.97	1096066.34	4.74
49	1255604.12	1096061.74	13.43
50	1255607.45	1096048.73	12.35
51	1255610.82	1096036.85	9.98
52	1255613.60	1096027.27	3.31
1	1255616.87	1096027.77	

AREA REQUERIDA: 5273.19

GESTIÓN SOCIO-PREDIAL
AUTOPISTA AL MAR 2REVISÓ:
CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET
APROBÓ:
CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET

AUTOPISTAS URABÁ:

ELABORÓ: Ing. Johanna A. Ampudia MP 68202144305 STD

REVISÓ: Ing. Johanna A. Ampudia MP 68202144305 STD

PROPIETARIO:
CARLOS JAVIER
SANTA RUIZ

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	---	LINEA ALTA TENSION	
FUENTES HIDRICAS	---		

CUADRO DE ÁREAS (m²)

A. REQUERIDA:	A. TOTAL:	A. CONST:	A. SOBRANTE:	A. REMANENTE:
5273.19	771.130,96	0.00	765.857,77	0.00

FECHA ELAB.:
27 FEB 2022ESCALA:
SIN ESCALATRAMO:
UNIDAD FUNCIONAL 1
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:
URAMITA ANT.No. CATASTRAL
8422001000002100003000000000
FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO:
CAM2-UF1-CUR-2028 CAM2-UF1-CUR-2028

Avalúo Comercial Corporativo Rural

LPR-IAV-1367C-2022



Predio No.	CAM2-UF1-CUR-202B
Tipo de Bien:	Lote de Terreno
Dirección del Predio	Pozo Dos Área Sobrante 2
Vereda	Murrapal
Municipio:	Uramita
Departamento:	Antioquia
Abscisa Inicial	Km 29+380.00
Abscisa Final	Km 29+721.45
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-1367C-2022 reemplaza el informe de consecutivo LPR-IAV-1367B-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:	18
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

11.1.	Registro Fotográfico	24
11.2.	Otros Anexos	28
11.3.	Ficha Predial Catastral.....	30
11.4.	Certificado de uso de suelo	31

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

Fecha de la solicitud	26 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 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:	Murrapal
Dirección del Inmueble:	Pozo Dos Área Sobrante 2
Abcisdado de Área Requerida	Abscisa Inicial: Km 29+380,00 Abscisa Final: Km 29+721.45
Uso Actual del Inmueble:	Agrícola – Ganadero
Uso Por Norma	Agrícola.
Información Catastral (Tomado del certificado catastral)	• N° Predial: 8422001000002100003000000000 • Área de Terreno: 77,1131 ha • Área Construida: 0,00(m²) • Avalúo Catastral (2022): \$ 15.596.016
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-1367C-2022 reemplaza el informe de consecutivo LPR-IAV-1367B-2022 y lo deja sin validez.	

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

Certificado de Tradición y Libertad:	Matrícula inmobiliaria N° 007-49099 del círculo registral de Dabeiba con fecha de impresión del 27 de febrero de 2022.
Escrituras Públicas:	Escritura Publica no. 142 del 17 de junio de 2020 de la Notaria Única de Dabeiba. Escritura Publica no. 818 del 10 de mayo de 2001 de la Notaria veintiuna de Medellín. Escritura Publica no. 2319 del 28 de diciembre de 2001 de la Notaria veintiuna de Medellín
Certificado Catastral:	Ficha Catastral con número 12089985 con fecha del 12 de julio del 2022
Certificado de Uso del Suelo:	Certificado de uso del suelo del 12 de marzo de 2022 y expedido por la secretaria de planeación Bellaluz Martínez.
Estudio de Títulos:	Estudio de títulos N° CAM2-UF1-CUR-202B elaborado el 21 de mayo de 2022 por la abogada Sandra Patricia Granados Pérez con T.P. N° 301.221 de C.S de la J.
Ficha Predial:	N° CAM2-UF1-CUR-202B. con fecha de elaboración 27 de febrero de 2022.
Plano Predial:	CAM2-UF1-CUR-202B. con fecha de elaboración 27 de febrero de 2022.
Otros:	Inventario predial del predio CAM2-UF1-CUR-202B

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

La 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 cercanas al 7%.

Clima

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

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

Características de los Suelos

Precipitación: En el municipio de Uramita 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)

No registra.

Afectaciones

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 12 de marzo de 2022 y expedido por la secretaria de planeación Bellaluz Martínez.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. Información Jurídica

Matricula inmobiliaria	No. 007-49099 con fecha de impresión del 27 de febrero de 2022 de la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Dabeiba.
Propietarios	Carlos Javier Santa Ruiz. C.C. 70430937.
Modo de adquisición	De conformidad con los títulos analizados, se procede a hacer la siguiente descripción: Actualmente, la titularidad de dominio del predio objeto de estudio radica en cabeza de Carlos Javier Santa Ruiz, quien adquirió el predio por compraventa realizada al señor José María Henao Mejía, como consta en la escritura pública número ochocientos dieciocho (818) del diez (10) de junio del año dos mil uno (2001) de la notaría veintiuno (21) del círculo notarial de Medellín, debidamente registrada en la anotación No. 017 del folio matriz de matrícula inmobiliaria No. 007-895, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba.
Escritura o título de propiedad	Escritura pública número ochocientos dieciocho (818) del diez (10) de junio del año dos mil uno (2001) de la notaría veintiuno (21) del Círculo Notarial de Medellín.
Gravámenes y limitaciones al dominio	Revisado el Folio de Matrícula inmobiliaria número 007-49099 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, no se encontraron gravámenes, limitaciones
Análisis y concepto Jurídico	Estudiado el título adquisitivo de dominio y el certificado de Matrícula Inmobiliaria Número 007 – 49099 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Dabeiba, anotación 01, se aprecia que el titular del derecho real de dominio sobre el bien inmueble es Carlos Javier Santa Ruiz, quien 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.

En el presente caso, no hay lugar a acciones de saneamiento automático, por cuanto no se evidencian antecedentes de falsa tradición en la historia jurídica del bien inmueble.

El procedimiento de adquisición se adelantará mediante el proceso de Enajenación voluntaria o expropiación judicial 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.

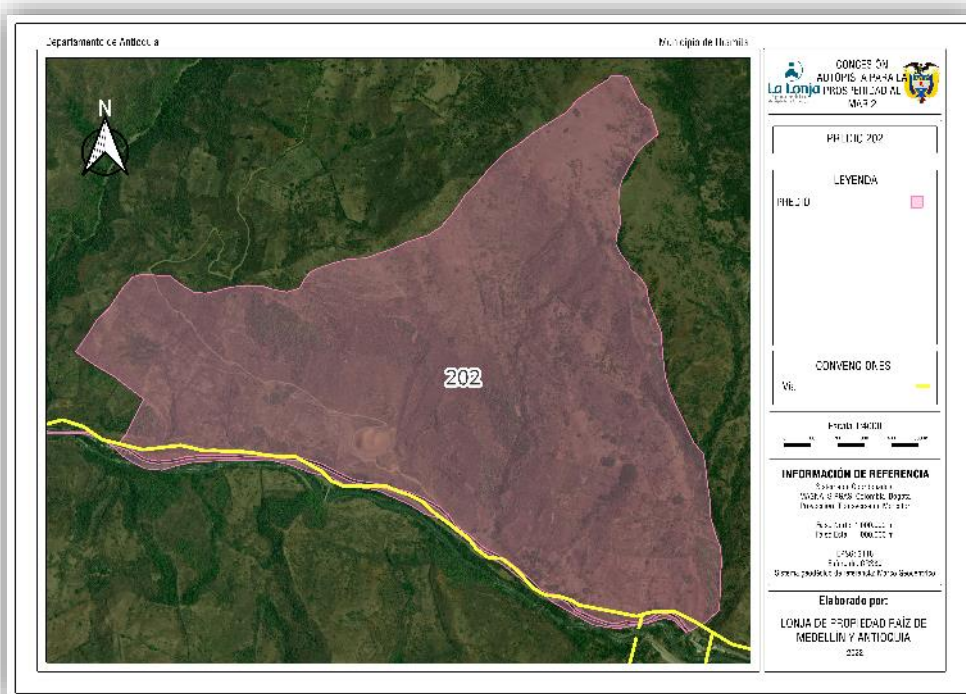
Recomendaciones

- 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.
- 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, conforme al 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 por Sandra Patricia Granados Pérez, C.C No. 1.022.328.188 de Bogotá T.P. No. 301.221 del C.S. de la J; documento elaborado el 21 de mayo de 2022.

5.2. Localización del inmueble



Fuente: Elaboración propia. Qgis.

Dirección / Ubicación

Vereda Murrupal.
Municipio de Uramita.
Departamento de Antioquia.

5.3. Características generales del lote:

Área de Terreno

- **Certificado de Tradición y Libertad:** 77,1131 Ha
- **Ficha predial catastral:** 77,1131 Ha.
- **Ficha predial CAM2-UF1-CUR-202B:** 771.130,96 m²
- **Escritura No 142 del 17 de junio del 2020 de la notaría única de Dabeiba:** 77,1131 Ha.

5.273,19 m²

Área requerida

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CUR-202B del 27 de febrero de 2022.

Descripción del área requerida

Se trata de un terreno con topografía ondulada (8-25%).

Se accede al predio por medio de la Ruta Nacional 62, intermunicipal, de una calzada en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento.

Vías de acceso

Linderos

Fuente: Tomado de la ficha predial CAM2-UF1-CUR-202B del 27 de febrero de 2022

Norte

Sur

Oriente

Occidente

330.13 m con Zona ANI P1- P14

345,38 m con Carlos Javier Santa Ruiz Área Sobrante P14 – P52

0 m con Zona ANI P14

3.31 m con Carlos Javier Santa Ruiz Área Sobrante P52 – P1

K 29+380,00

K 29+721,45

765.857,77 m²

Abscisas

Área sobrante

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CUR-202B del 27 de febrero de 2022

0 m²

Área remanente

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CUR-202B del 27 de febrero de 2022

Topografía y relieve

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

Servicios públicos domiciliarios

El predio cuenta con los siguientes servicios públicos básicos: Acueducto veredal, energía y el alcantarillado se realiza mediante pozo séptico.

Actividad económica

Lote de terreno, Agrícola - Ganadero

Linderos Generales

Nota: De acuerdo al Decreto 1711 de 1984, artículo 11, están contenidos en el estudio de títulos suministrado por el solicitante, elaborado por Sandra Patricia Granados Pérez, con fecha del 21 de mayo de 2022.

Forma del lote

El predio tiene formar irregular.

Relación Frente - Fondo

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

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	Anon DAP = 0,13 m, h=5,3 m	2	und
2	Guayaba DAP = N/A, h=2,8 m	1	und
3	Leucaena DAP = 0,11 m, h=5,9 m	9	und
4	Limon DAP = 0,11 m, h=2,8 m	1	und
5	Matarraton DAP = 0,17 m, h=5 m	18	und
6	Platano DAP = N/A, h=2,4 m	3	und
7	Resbala mono DAP = 0,13 m, h=4,8 m	1	und
8	Siete cueros DAP = 0,11 m, h=5,6 m	1	und

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

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

8. CONSIDERACIONES GENERALES

8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo

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

- El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la zona noroccidental específicamente en la vereda Esperanza Botija, zona rural del Municipio de Uramita, Departamento de Antioquia. Sector que se caracteriza principalmente por ser de uso agropecuario.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de: acueducto veredal, energía, alcantarillado por medio de pozo séptico o PTAR y servicios públicos complementarios como: gas natural por medio de cilindro o pipetas, televisión e internet.
- Es importante tener en cuenta que la presente valoración se realizó conforme a las condiciones específicas que indico el solicitante del avalúo al momento de la petición de la valoración. Lo que para el caso en particular corresponde a realizar la valoración al año 2022 teniendo en cuenta las condiciones específicas que tenía el predio antes de la intervención de la obra y su construcción.
- Al momento de realizar la visita técnica de inspección, el evaluador comisionado pudo constatar que las condiciones del predio corresponden a la realidad de la construcción y dichas características específicas únicamente corresponde al registro que tiene el consorcio.
- El registro fotográfico empleado en el presente informe corresponde a lo aportado por el solicitante dentro de la petición de avalúo del predio.
- Se observan diferencias de áreas, entre: escritura pública, certificado de tradición y libertad, ficha predial y fichas prediales catastrales, para efectos de liquidar el presente avalúo el evaluador de tomó como referencia las áreas que se encuentran en las fichas prediales aportadas, de acuerdo a la solicitud.

- Se deja constancia que es deber del solicitante del avalúo revisar y definir las indemnizaciones que se deben calcular, y dado que la solicitud de avalúo no describe los conceptos a calcular, el evaluador se abstiene realizar algún cálculo adicional.

8.2. Políticas y Cláusulas:

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

8.3. Notas:

- El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Ni la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia ni el evaluador tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

9.1. Investigación Directa:

Junta de Avalúos Corporativos

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

Iván Darío Restrepo
Juan David Botero
José Julián Mesa

9.2. Investigación Indirecta:

9.2.1. Valor de Terreno

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

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
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:

CÁLCULO 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	Anon DAP = 0,13 m, h=5,3 m	2	und	\$ 59,696	\$ 119,392
2	Guayaba DAP = N/A, h=2,8 m	1	und	\$ 94,201	\$ 94,201
3	Leucaena DAP = 0,11 m, h=5,9 m	9	und	\$ 8,196	\$ 73,761
4	Limon DAP = 0,11 m, h=2,8 m	1	und	\$ 58,855	\$ 58,855
5	Mataraton DAP = 0,17 m, h=5 m	18	und	\$ 20,852	\$ 375,343
6	Platano DAP = N/A, h=2,4 m	3	und	\$ 47,277	\$ 141,831
7	Resbalamono DAP = 0,13 m, h=4,8 m	1	und	\$ 8,533	\$ 8,533
8	Siete cueros DAP = 0,11 m, h=5,6 m	1	und	\$ 49,690.74	\$ 49,691
Valor total especies vegetales					\$ 921,606

9.3. Obtención del Valor:

Para la determinación del valor del inmueble, se analizaron las condiciones generales y particulares de este, 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 202B				
CONSECIÓN AUTOPISTA PARA LA PROSPERIDAD AL MAR 2				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Area Requerida	m²	5,273.19	\$1,228.10	\$6,476,005
Valor total terreno				\$6,476,005
ESPECIES VEGETALES				
Especies Vegetales	Gl	1	\$ 921,606	\$ 921,606
Valor total especies vegetales				\$ 921,606
Valor total avalúo				\$7,397,611
VALOR AJUSTADO A MILES DE PESOS				\$7,398,000

Son: Siete Millones Trescientos Noventa y Ocho Mil Pesos Moneda Corriente.

Nota: De acuerdo con el 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-1367C-2022 reemplaza el informe de consecutivo LPR-IAV-1367B-2022 y lo deja sin validez.

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

Cordialmente



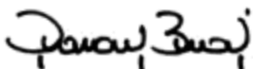
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ

C.C. No. 98.637.511

Avaluador Comisionado

R.N.A. 3334

RAA AVAL-98637511



DIANA M. BERNAL R.

Directora de Avalúos

R.N.A 3705

RAA AVAL-52468677



FEDERICO ESTRADA GARCÍA

Representante legal

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

11. Anexos

11.1. Registro Fotográfico

	
Vista general	Vista general
	
Vista general	Vista general

	
Anón – <i>Annona squamosa</i>	Guayaba – <i>Psidium guajava</i>
	
Leucaena – <i>Leucaena leucocephala</i>	Limón – <i>Citrus limon</i>

	
Matarratón – <i>Gliricidia sepium</i>	Resbala mono – <i>Bursera simaruba</i>
	
Siete cueros - <i>Machaerium biovulatum</i>	Evidencia de inventario en el marco de la Resolución 0578 de 2019



Foto 1. Individuos de plátano encontrados en el área de intervención



Foto 2. Individuos de plátano encontrados en el área de intervención

11.2. Otros Anexos

11.2.1. Oferta 1.



EN VENTA \$600,000,000



Finca agroindustrial en Venta VIA PRINCIPAL Frontino

FRONTINO 36 HECTÁREAS GANADERA BUENAS AGUAS TERRENO PLANO HONDULADO, CORRALEJAS, CASA CAMPESINA, FRUTALES, VALOR 600.000.000...

Comodidades interior
Coopropiedad

Características y áreas

Ciudad	Frontino
Estrato	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, arboles frutales, entre otros

Precio: \$295.000.000
3012690188 - 3007051473

Detalles del Inmueble

Precio: 295.000.000 Pesos

Tamaño: 210000 m²

11.2.3. Oferta 4.

FINCA VENTA DABEIBA



13.000.000 Pesos

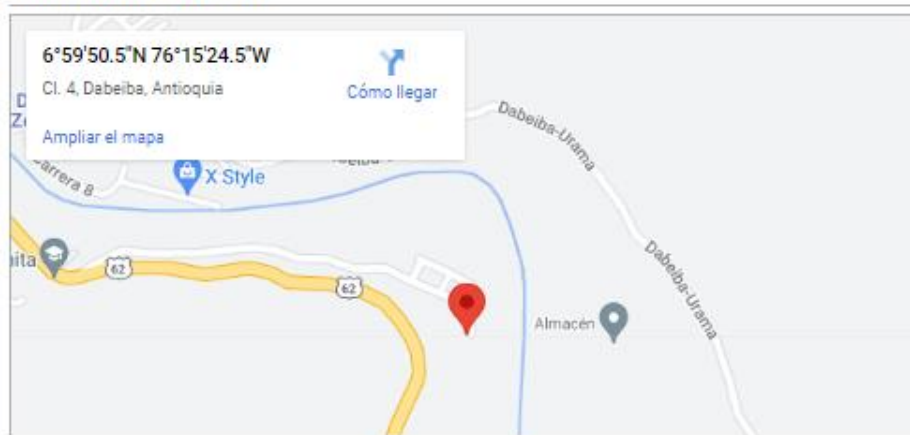
180 m² (72.222 Pesos/m²)

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 INVERSIONiiii

Ubicación del Inmueble



Detalles del Inmueble

Precio: 13.000.000 Pesos

Tamaño: 180 m²

11.3. Ficha Predial Catastral

				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO GCSP-F-185	
PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		FORMATO FICHA PREDIAL		VERSIÓN 001		FECHA 18/02/2015	
PROYECTO DE CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2		UNIDAD FUNCIONAL UF-1		CONTRATO No.: 018 DE 2015			
PREDIO No.: CAM2-UF1-CUR-202B		SECTOR O TRAMO URAMITA - DABEIBA		ABSC. INICIAL K 29+380.00			
ABSC. FINAL K 29+721.45		MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izq-Der 341.45		ABSC. FINAL K 29+721.45			
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO CARLOS JAVIER SANTA RUIZ		CEDULA/NIT 70437997		MATRÍCULA INMOBILIARIA 007-49099			
DIRECCIÓN / EMAIL SIN INFORMACIÓN		DIRECCIÓN DEL PREDIO POZO DOS AREA SOBRANTE 2		CEDULA CATASTRAL 84239010000022000000000000000000			
VEREDA/BARRIO: MURRAPAL		CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL		LINDEROS LONGITUD (ml) 330.13 0.00 345.38 3.31			
MUNICIPIO: URAMITA		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TALUD - CALZADA		COUNTANTES ZONA ANI (PTO 1 AL 14) ZONA ANI (PTO 14) CARLOS JAVIER SANTA RUIZ AREA SOBRANTE (PTO 14 AL 52) CARLOS JAVIER SANTA RUIZ AREA SOBRANTE (PTO 52 AL 1)			
DPTO: ANTIOQUIA		TOPOGRAFIA TALUD - CALZADA		INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
Predio requerido para: TALUD - CALZADA		TOPOGRAFIA TALUD - CALZADA		INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION Anon DAP= 0.13 m, l= 5.3 m Guayaba DAP= N/A, l= 2.8 m Lucuma DAP= 0.11 m, l= 5.9 m Limón DAP= N/A, l= 2.8 m Matarrón DAP= 0.17 m, l= 5 m Plátano DAP= N/A, l= 2.4 m Rendale mono DAP= 0.13 m, l= 4.8 m Sete Cueros DAP= 0.11 m, l= 5.6 m		CANT 2 1 9 1 18 3 1 1		DENS 1 1 1 1 1 1 1 1		UN un un un un un un un un	
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES TOTAL AREA CONSTRUIDA		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		CANTIDAD 1			
UNID m²		UNID m²		UNID m²			
FECHA DE ELABORACIÓN: 27-feb-22		Elaboró: JOHANNA EMIRA ANGULO M.P. 68202144355 STD		AUTOPISTA URABÁ S.A.S.			
Revisó y Aprobó:		ÁREA TOTAL TERRENO 771'130.96 m²		ÁREA REQUERIDA 5'273.19 m²			
ÁREA REMANENTE 765'857.77 m²		ÁREA SOBRANTE 5'273.19 m²		OBSERVACIONES: [1] Área Requerida presenta una topografía relativamente plana. [2] Área Total de Terreno se toma del tpo de 27 de febrero de 2022. Del Área Requerida, una área de 1.023.37 m² se encuentra en ronda de río. Se anexa Informe de mofa de inventario ya que el propietario se nega a firmar este documento.			

11.4. Certificado de uso de suelo

 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE URAMITA 3023 32300700-00-00-0	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 matrícula inmobiliaria de la oficina de registro de instrumentos públicos de DABEIBA, como se presenta a continuación, registra el siguiente uso:

PK DEL PREDIO	N° FICHA PREDIAL	CIRCULO REGISTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	USO DE SUELO
8422003000000600057000000000	CAM2-UF1-CUR-174	007	48374	AGRÍCOLA
8422003000000800010000000000	CAM2-UF1-CUR-176A	007	31960	AGRÍCOLA
8422003000000800011000000000	CAM2-UF1-CUR-178E	007	32133	AGRÍCOLA
8422003000000800021000000000	CAM2-UF1-CUR-178F	007	4738	AGRÍCOLA
8422003000000800023000000000	CAM2-UF1-CUR-178G	007	4752	AGRÍCOLA
8422001000002100003000000000 M.E	CAM2-UF1-CUR-202B	007	49099	AGRÍCOLA
8422001000002100003000000000 M.E	CAM2-UF1-CUR-202C	007	49098	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.

"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	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
8422003000000600057000000000	CAM2-UF1-CUR-174	007	48374	AGRÍCOLA
8422003000000800010000000000	CAM2-UF1-CUR-176A	007	31960	AGRÍCOLA
8422003000000800011000000000	CAM2-UF1-CUR-178E	007	32133	AGRÍCOLA
8422003000000800021000000000	CAM2-UF1-CUR-178F	007	4738	AGRÍCOLA
8422003000000800023000000000	CAM2-UF1-CUR-178G	007	4752	AGRÍCOLA
8422001000002100003000000000 M.E	CAM2-UF1-CUR-202B	007	49099	AGRÍCOLA
8422001000002100003000000000 M.E	CAM2-UF1-CUR-202C	007	49098	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.

"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 800011-6272-9	CERTIFICADO.	<i>"Por un Nuevo Uramita"</i> Jesús María Rúa Arias. Alcalde 2020-2023.
		Página 2 de 2

- 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
- 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 doce (12) días del mes de marzo 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 PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS,

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

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

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

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

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

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

Ley 1742 de 2014, “Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de

transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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