



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20246100003761
06-02-2024

Señores

ANGELA MARIA HENAO SEPULVEDA
HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA
HERNANDO DE JESUS HENAO SEPULVEDA
JULIO CESAR HENAO SEPULVEDA
MARIA ROSMIRA HENAO SEPULVEDA
MARIO ANTONIO HENAO SEPULVEDA
NORA CECILIA HENAO SEPULVEDA
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE NORA CECILIA HENAO SEPULVEDA
OVIDIO ENRIQUE HENAO SEPULVEDA
JORGE IVAN HENAO SEPULVEDA
PREDIO EL GUADUAL
VEREDA LA FLORESTA
MACEO – ANTIOQUIA

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 008 de 2014 – Autopista al Río Magdalena 2.

ASUNTO: Proyecto Vial Río Magdalena 2. **NOTIFICACIÓN POR AVISO** del Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra Nro. 20246100001201 del 15 de enero de 2024. Predio Nro. **CM2-UF3-MPTC-PT08-045**.

Cordial saludo,

En razón a que en el oficio de citación con Radicado de Salida Nro. 20246100001211 de fecha 15 de enero de 2024 fue enviado a través de la empresa oficial de correos de Colombia Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72 con guía de transporte Nro. RB788206575CO de fecha 17 de enero de 2024; entregado personalmente el día 19 de enero de 2024 a los señores **HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 3.587.819 de Caracolí y **HERNANDO DE JESUS HENAO SEPULVEDA**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 71.188.782 de Puerto Berrío, titulares del derecho real de dominio del inmueble; y publicado en lugar visible del predio denominado EL GUADUAL, ubicado en la vereda La Floresta, del municipio de Maceo - Antioquia, en las oficinas del CCO Peaje Puerto Berrío PR 85+150 de la Ruta Nacional

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

1/13



6206 Puerto Berrío (Antioquia) y en la página web de Autopista Río Magdalena S.A.S. y la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, fijado el 25 de enero de 2025 y desfijado el 31 de enero de 2024.

A través del oficio mencionado, se les instó a comparecer a notificarse personalmente del contenido del oficio Nro. **20246100001201** de fecha 15 de enero de 2024, por medio del cual la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la Sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S, presenta el Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio Nro. 20186000000571 del 09 de enero de 2018; el 19 de enero de 2024 se notificaron personalmente los señores **HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 3.587.819 de Caracolí y **HERNANDO DE JESUS HENAO SEPULVEDA**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 71.188.782 de Puerto Berrío; sin embargo, a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal de los demás titulares del derecho real de dominio, por consiguiente, de acuerdo con lo establecido en el inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a efectuar la notificación por aviso de la siguiente manera:

AVISO

La sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., como delegataria de LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió el oficio Nro. **20246100001201** de fecha 15 de enero de 2024, por medio del cual se presenta el **SEGUNDO ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** contenida en el oficio Nro. 20186000000571 del 09 de enero de 2018 y se dispone la adquisición de dos (2) franjas de terreno a segregarse de un predio denominado **EL GUADUAL**, ubicado en la vereda La Floresta, del municipio de Maceo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral Nro. 425200100000110000900000000000 y matrícula inmobiliaria Nro. 019-4931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-MPTC-PT08-045**, Alto de Dolores – Puerto Berrío, el cual se cita a continuación:

"(...) El MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución 1251 del 18 de septiembre de 2014, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el "PROYECTO AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2 REMEDIOS- ALTO DE DOLORES- PUERTO BERRÍO- CONEXIÓN Rds 2 AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD"

*Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S., suscribió el Contrato de Concesión bajo el esquema de **APP Nro. 008 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2014, PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS, FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL, PREDIAL Y SOCIAL, CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2, DEL PROYECTO "AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD".***

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

2/13



De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, delegó en la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las intervenciones, labor que esta realiza en favor de la ANI, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014.

Por tal razón, la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.** expidió la Oferta Formal de Compra Nro. **2018600000571** del 09 de enero de 2018, la cual fue notificada personalmente el 23 de enero de 2018 al señor **OCTAVIO HECTOR DE JESUS HENAO ESCOBAR**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 3.586.055 de Caracolí (Antioquia), quien para ese momento figuraba como titular del derecho real de dominio del inmueble; dicha Oferta fue debidamente inscrita el 12 de febrero de 2018 en la anotación Nro. 002 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 019-4931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío; sin embargo, con posterioridad a la notificación e inscripción de la Oferta Formal de Compra se presentó la siguiente situación:

Luego de verificada la Resolución Nro. 2077 del 13 de septiembre de 1988 expedida por el INCORA se observa que existe exclusión de la zona de carretera, por consiguiente, se acata instrucción de la ANI, radicado ANI Nro. 20206040235321 del 14 de agosto de 2020 en el sentido de excluir la zona de carretera, por lo que, se expidió el Alcance a la Oferta Formal de Compra con radicado Nro. 20216100032731 del 28 de diciembre de 2021, notificado por Aviso, mediante el oficio Nro. 20226100000711 del 07 de enero de 2022, fijado el 27 de enero de 2022 y desfijado el 02 de febrero de 2022, es decir que, la notificación fue surtida el 03 de febrero de 2022 al señor **OCTAVIO HECTOR DE JESUS HENAO ESCOBAR (QEPD)** y sus **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, e inscrita en la anotación Nro. 003 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 019-4931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío; sin embargo, con posterioridad a la notificación e inscripción del Alcance a la Oferta Formal de Compra fue necesario ajustar los Insumos Técnicos y Jurídicos por los motivos mencionados a continuación:

Que teniendo en cuenta el fallecimiento del señor **OCTAVIO HECTOR DE JESUS HENAO ESCOBAR**, se realizó sucesión doble e intestada de los causantes MARIA ROMELIA SEPULVEDA GALLEGO y OCTAVIO HECTOR DE JESUS HENAO ESCOBAR, mediante la Escritura Pública Nro. 474 del 26 de abril de 2022 de la Notaría Única de Barbosa, la cual fue inscrita en la anotación Nro. 005 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 019-4931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, previa autorización por parte de la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, por lo que, se hizo necesario modificar los Insumos Técnicos y Jurídicos con los actuales propietarios.

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)



Teniendo en cuenta lo anterior y previa aprobación por parte de la Interventoría del Proyecto de los Insumos prediales y el Avalúo Comercial Corporativo, se emite Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra en los siguientes términos:

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.** requiere comprar dos (2) zonas de terreno conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según ficha predial Nro. **CM2-UF3-MPTC-PT08-045** de fecha 31 de julio de 2023, del cual se anexa copia, cuya área de terreno total requerida es de **CERO HECTÁREAS OCHOCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS (0,0825 HA)**, los cuales se discriminan así: CERO HECTÁREAS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (0,0053 HA) en **TC** y CERO HECTÁREAS SETECIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (0,0772 HA) en **MP**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las siguientes abscisas: **Área requerida 1 en TC (0,0053 HA):** Abscisa Inicial K15+533.47 a la Abscisa Final K15+581.55 y **Área requerida 2 en MP (0,0772 HA):** Abscisa Inicial K15+641.16 a la Abscisa Final K15+727.28, a segregarse de un predio denominado **EL GUADUAL**, ubicado en la vereda La Floresta, del municipio de Maceo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral Nro. **4252001000001100009000000000** y matrícula inmobiliaria Nro. **019-4931** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío.

Con la información recolectada en campo se evidenció la propiedad sobre los siguientes construcciones principales y anexas, cultivos y especies vegetales:

1. CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES DE HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS

CONSTRUCCIONES EN MP:

C-1: VIVIENDA: Construcción con muros con pañete y pintura, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, piso en cemento afinado; 3 habitaciones, sala, 1 baño, 6 puertas de madera de 0.90 m x 1.90 m, 6 ventanas de madera de 0.70 m x 0.90 m. Se localiza un lavadero en concreto en 52,63 m². **C-2: COCINA:** Con muros en bloque de cemento sin pañete, piso en concreto esmaltado, mesón en concreto de dos niveles con medidas 3.24 m x 0.60m h=1.10 m cuenta con cerámica en su superficie superior. La construcción cuenta con dos puertas y una ventana de madera en 9,23 m².

CONSTRUCCIONES ANEXAS EN MP:

CA-1: Porqueriza. Estructura y paredes en madera, cubierta en lámina de zinc, piso en tierra y en concreto rústico 9.90 m x 3.40 m de 33.66 m². **CA-2: Portón** en madera 5.60 m x 1.40 m soportado en columnas de madera de 0.12 m x 0.12 m, 1 Und. **CA-3: Hall:** Estructura en madera, cubierta en lámina de zinc, piso en cemento, con un muro de 19.77 m de largo h=0.60 m de 37.81 m².

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

4/13



CULTIVOS Y ESPECIES EN TC: Dos (2) unidades de Espadero, trece (13) unidades de Mataratón, dos (2) unidades de Escubillo, veinticinco (25) unidades de Guayabo, dos (2) unidades de Nativo, tres (3) unidades de Cedro.

CULTIVOS Y ESPECIES EN MP: Una (1) unidad de Cedro, dos (2) unidades de Mamoncillo, una (1) unidad de Yarumo, una (1) unidad de Croto, una (1) unidad de Carambolo, nueve (9) unidades de Cacao, una (1) unidad de Chingalé, cuatro (4) unidades de Guanábano, seis (6) unidades de Guamo, dos (2) unidades de Naranjo, una (1) unidad de Mandarino, tres (3) unidades de Mango, tres (3) unidades de Limón, una (1) unidad de Árbol de Café, diecisiete (17) unidades de Plátano, una (1) unidad de Aguacate, una (1) unidad de Sangre de Toro, una (1) unidad de Lechudo, una (1) unidad de Cerezo, treinta (30) unidades de Penca de Cabuya, una (1) unidad de Garrapato, tres (3) unidades de Arrayán, tres (3) unidades de Tachuelo, una (1) unidad de Tabaida, una (1) unidad de Borojó, tres (3) unidades de Niguito, cero hectáreas doscientos cincuenta metros cuadrados (0,0250 Ha) de Pasto Brachiaria.

2. CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES DEL MEJORATARIO 1 JULIO CESAR HENAO

CONSTRUCCIONES EN MP:

C-3: VIVIENDA. Construcción con muros en bloque de cemento con pañete y pintura, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, piso en concreto liso. Consta de una habitación, cocina con mesón enchapado, baño con inodoro, lavamanos y ducha. Cuenta con 1 puerta metálica de 0.90 m x 2.0 m, 2 ventanas de madera de 1.0 m x 1.0 m y 1 lavadero en concreto con baldosa de 32,26 m². **C-4: HABITACION.** Muros en madera, piso en concreto, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, cuenta con una puerta de madera de 8,82 m².

CONSTRUCCIONES ANEXAS EN MP:

CA-4: Ramada. Estructura en madera, cubierta en lámina de zinc, piso en tierra 4.60 m x 7.60 m. Se localiza un fogón artesanal y un tanque en concreto de 2.10 m x 1.0 m h=0.80 m en 34.96 m², **CA-5: Porqueriza.** Cerramiento en muros de ladrillo pañetado h=1.0 m, columnas de madera, cubierta en lámina de zinc y piso en concreto rústico en 4,17 m². **CA-6: Galpón.** Estructura y cerramiento en madera, cubierta en lámina de zinc de 1,52 m².

CULTIVOS Y ESPECIES EN MP: Siete (7) unidades de Croto, una (1) unidad de Árnica, una (1) unidad de Carey, una (1) unidad de Cresta de gallo, una (1) unidad de Musaenda, una (1) unidad de Vijaguillo, una (1) unidad de Pomarrosa, tres (3) unidades de Caballero de la noche, una (1) unidad de Quiebrabarrigo, dos (2) unidades de Guayabo, dos (2) unidades de Zapote, una (1) unidad de Mango, dos (2) unidades de Aguacate.

3. CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES DEL MEJORATARIO 2 NORA CECILIA HENAO

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

5/13



CONSTRUCCIONES EN MP:

C-5: VIVIENDA. Construcción con muros en bloque de cemento pintado, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, piso en concreto esmaltado. Consta de 3 habitaciones, baño con lavamanos, inodoro y ducha, cocina con mesón en concreto de 2 niveles y lavaplatos empotrado. Cuenta con 5 puertas de madera de 1.0 m x1.83 m, 3 ventanas de madera de 0.70 m x 0.80 m y 1 fogón de leña con cubierta en lámina de zinc en 41.09 m².

CONSTRUCCIONES ANEXAS EN MP:

CA-7: Ramada, estructura en madera, cubierta en lámina de asbesto y lámina de zinc, piso en tierra en 27,65 m². **CA-8:** Galpón, estructura y cerramiento en madera, cubierta en lámina de zinc h=1.6 m de 2.16 m². **CA-9:** Ramada, estructura en madera, cubierta en lámina de zinc y piso en tierra; se localiza un lavadero artesanal de 3,80 m².

CULTIVOS Y ESPECIES EN MP: Una (1) unidad de Pino Ciprés, una (1) unidad de Limón Mandarin, cuarenta y tres (43) unidades de Plátano, una (1) unidad de Mango, dos (2) unidades de Guanábano, dos (2) unidades de Guamo, una (1) unidad de Croto, una (1) unidad de Palma de coco, dos (2) unidades de Aguacate, dos (2) unidades de Cacao, doce (12) unidades de Palma de Jardín.

PRECIO DE ADQUISICIÓN:

El valor de la Oferta Formal de Compra es la suma de **CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$148.886.489) MONEDA CORRIENTE.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del IGAC, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se anexa el Avalúo Comercial Corporativo Nro. AV-20230294 elaborado por Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S.A., según Certificado de Avalúo Comercial Corporativo del predio **CM2-UF3-MPTC-PT08-045**, denominado **EL GUADUAL**, ubicado en la vereda La Floresta, del municipio de Maceo, departamento de Antioquia, de fecha 20 de noviembre de 2023.

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)



CUADRO DE VALORES				
PROPIETARIO : HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA TC	0,0053	ha	\$ 24.540.000	\$ 130.062
ÁREA REQUERIDA MP	0,0246	ha	\$ 24.540.000	\$ 603.684
ÁREA EN RONDA HÍDRIC	0,0526	ha	\$ 24.540.000	\$ 1.290.804
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 2.024.550
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C-1 VIVIENDA	52,63	m2	\$ 741.900	\$ 39.046.197
C-2 COCINA	9,23	m2	\$ 666.000	\$ 6.147.180
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				\$ 45.193.377
CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1 PORQUERIZA	33,66	m2	\$ 186.700	\$ 6.284.322
CA-2 PORTÓN	1	und	\$ 522.000	\$ 522.000
CA-3 - HALL	37,81	m2	\$ 187.900	\$ 7.104.499
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				\$ 13.910.821
ESPECIES VEGETALES TC				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Espadero	16	und	\$ 30.983	\$ 495.728
Mataratón	13	und	\$ 26.520	\$ 344.760
Escubillo	2	und	\$ 62.000	\$ 124.000
Guayabo	25	und	\$ 51.000	\$ 1.275.000
Nativo	2	und	\$ 51.183	\$ 102.366
Cedro	3	und	\$ 67.000	\$ 201.000
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES TC				\$ 2.542.854

ESPECIES VEGETALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cedro	1	und	\$ 67.000	\$ 67.000
Mamoncillo	2	und	\$ 92.183	\$ 184.366
Yarumo	1	und	\$ 63.800	\$ 63.800
Croto	1	und	\$ 51.000	\$ 51.000
Carambolo	1	und	\$ 56.100	\$ 56.100
Cacao	9	und	\$ 28.600	\$ 257.400
Chingalé	1	und	\$ 41.183	\$ 41.183
Guanábano	4	und	\$ 45.000	\$ 180.000
Guamo	6	und	\$ 67.000	\$ 402.000
Naranja	2	und	\$ 62.000	\$ 124.000
Mandarino	1	und	\$ 62.000	\$ 62.000
Mango	3	und	\$ 91.800	\$ 275.400
Limón	3	und	\$ 112.383	\$ 337.149
Árbol de Café	1	und	\$ 3.608	\$ 3.608
Plátano	17	und	\$ 51.010	\$ 867.170
Aguacate	1	und	\$ 58.783	\$ 58.783
Sangre de toro	1	und	\$ 81.683	\$ 81.683
Lechudo	1	und	\$ 57.183	\$ 57.183
Cerezo	1	und	\$ 71.400	\$ 71.400
Penca de cabuya	30	und	\$ 51.000	\$ 1.530.000
Garrapato	1	und	\$ 29.800	\$ 29.800
Arrayán	3	und	\$ 40.800	\$ 122.400
Tachuelo	3	und	\$ 82.000	\$ 246.000
Tabaida	1	und	\$ 55.183	\$ 55.183
Borjón	1	und	\$ 36.183	\$ 36.183
Niguito	3	und	\$ 87.500	\$ 262.500
Pasto Brachiaria	0,0250	ha	\$ 14.280.000	\$ 357.000
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES MP				\$ 5.880.291
VALOR TOTAL PROPIETARIO : HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS				\$ 69.551.893

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)



MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO				
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C-3 VIVIENDA	32,26	m2	\$ 865.900	\$ 27.933.934
C-4 HABITACIÓN	8,82	m2	\$ 266.700	\$ 2.352.294
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				\$ 30.286.228
CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-4- ENRRAMADA	34,96	m2	\$ 115.100	\$ 4.023.896
CA-5- PORQUERIZA	4,17	m2	\$ 262.800	\$ 1.095.876
CA-6- GALPÓN	1,52	m2	\$ 164.300	\$ 249.736
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				\$ 5.369.508

ESPECIES VEGETALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Croto	7	und	\$ 51.000	\$ 357.000
Árnica	1	und	\$ 8.667	\$ 8.667
Carey	1	und	\$ 31.000	\$ 31.000
Cresta de gallo	1	und	\$ 67.000	\$ 67.000
Musaenda	1	und	\$ 56.500	\$ 56.500
Vijaguillo	1	und	\$ 30.667	\$ 30.667
Pomarrosa	1	und	\$ 52.000	\$ 52.000
Caballero de la noche	3	und	\$ 46.183	\$ 138.549
Quiebrabarrigo	1	und	\$ 51.000	\$ 51.000
Guayabo	2	und	\$ 51.000	\$ 102.000
Zapote	2	und	\$ 87.000	\$ 174.000
Mango	1	und	\$ 91.800	\$ 91.800
Aguacate	2	und	\$ 58.783	\$ 117.566
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES MP				\$ 1.277.749
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO				\$ 36.933.485

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)



MEJORATARIA 2: NORA CECILIA HENAO				
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C-5 VIVIENDA	41,09	m2	\$ 865.900	\$ 35.579.831
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				\$ 35.579.831
CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-7-RAMADA	27,65	m2	\$ 82.200	\$ 2.272.830
CA-8-GALPÓN	2,16	m2	\$ 164.300	\$ 354.888
CA-9-ENRRAMADA	3,80	m2	\$ 172.000	\$ 653.600
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				\$ 3.281.318
ESPECIES VEGETALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pino Ciprés	1	und	\$ 50.983	\$ 50.983
Limón mandarino	1	und	\$ 132.683	\$ 132.683
Plátano	43	und	\$ 51.010	\$ 2.193.430
Mango	1	und	\$ 91.800	\$ 91.800
Guanábano	2	und	\$ 45.000	\$ 90.000
Guamo	2	und	\$ 67.000	\$ 134.000
Croto	1	und	\$ 51.000	\$ 51.000
Palma de coco	1	und	\$ 131.700	\$ 131.700
Aguacate	2	und	\$ 58.783	\$ 117.566
Cacao	2	und	\$ 28.600	\$ 57.200
Jardín	12	und	\$ 40.800	\$ 489.600
VALOR TOTAL VALOR DE ESPECIES				\$ 3.539.962
VALOR TOTAL MEJORATARIA 2: NORA CECILIA HENAO				\$ 42.401.111

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)



Transporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



VIGILADO
SuperTransporte

RESUMEN DE VALORES	
VALOR TOTAL PROPIETARIO : HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS	\$ 69.551.893,00
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO	\$ 36.933.485
VALOR TOTAL MEJORATARIA 2: NORA CECILIA HENAO	\$ 42.401.111,00
VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 148.886.489,00
VALOR EN LETRAS	CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M.L.V.

Fuentes: Los valores de las especies vegetales están basados en estudios que determinan la valoración de las especies vegetales localizadas en las zonas intervenidas por el proyecto "Autopistas para la Prosperidad" de la Concesión Autopista Río Magdalena II. De acuerdo con las normas, criterios, parámetros, procedimientos y métodos de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 (Ver ítem 8.3 anexo y TABLA DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES AUTOPISTA RIO MAGDALENA VALORAR S.A MARZO 2021, que está anexo al expediente).

*El valor de la especie penca de cabuya se encuentra registrada en la tabla de especies vegetales como fique ya que corresponde a la misma especie.

ATENTAMENTE

ERIKA GONZALEZ VIRVIESCAS Avaluador Comisionado RAA AVAL-1032434945	DANIEL AMÉZQUITA ALDANA Coordinador Comité Técnico RAA AVAL-1014183734	JUAN MANUEL VELAZQUEZ Represente Legal Valorar S.A.

Cabe resaltar que la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S. actuando como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

En correspondencia con la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

10/13



contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Igualmente, la ANI dará inicio al proceso de expropiación judicial en el evento que los/la titular del derecho real de dominio del inmueble sea reportada en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo emitida por cualquier organización gubernamental, nacional, internacional o de algún organismo multilateral.

Así mismo, el valor comercial de las franjas objeto del alcance a la oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica.

Adicionalmente, a este valor en caso de adelantar el procedimiento por vía de enajenación voluntaria, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro a que haya lugar.

Igualmente, y conforme lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 y la Sección 5.3 (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión, autorizan al Concesionario a obtener permisos de intervención voluntaria de los inmuebles objeto de adquisición o expropiación, en cualquier momento a partir de la firma del Acta de Inicio del Contrato de Concesión.

En consideración a los términos legales establecidos, y con el fin de dar inicio al proceso de enajenación voluntaria, es necesario conocer como primer paso de la negociación, su decisión dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, la cual se surtirá en los términos establecidos en los artículos 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Será obligación legal de esta Sociedad, dar inicio al proceso de expropiación vía judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Así mismo el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que el pago del predio para la expropiación judicial se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en la Oferta Formal de Compra.

Según el Estudio de Títulos elaborado por la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., se concluyó que los actuales propietarios son los señores **ANGELA MARIA HENAO SEPULVEDA** (11.11%), **HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA** (11.11%), **HERNANDO DE JESUS HENAO SEPULVEDA** (11.11%), **JULIO CESAR HENAO SEPULVEDA** (11.11%), **MARIA ROSMIRA HENAO SEPULVEDA** (11.11%), **NORA CECILIA HENAO SEPULVEDA**

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S. NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

11/13



(11.11%), **JORGE IVAN HENAO SEPULVEDA** (11.11%), **OVIDIO ENRIQUE HENAO SEPULVEDA**, (16.66%) y **MARIO ANTONIO HENAO SEPULVEDA** (5.57%), quienes adquirieron por adjudicación en liquidación de la sucesión doble e intestada de los causantes MARIA ROMELIA SEPULVEDA GALLEGO y OCTAVIO HECTOR DE JESUS HENAO ESCOBAR, tal y como consta en la Escritura Pública Nro. **474 del 26 de abril de 2022** de la Notaria Única de Barbosa, debidamente registrada en la anotación Nro. **005** del folio de matrícula inmobiliaria Nro. **019-4931** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII "Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial" y Ley 9a de 1.989 Capítulo III "De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación", la Ley de Infraestructura 1682 de 2.013, y el Decreto 737 del 1 de abril de 2.014.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4, de la ley 388 de 1997 y 66 y 67 Ley 1437 de 2011.

Acompañó para su conocimiento copia de la Ficha, Plano Predial y el Avalúo Comercial de la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión predial de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S, ubicada en el CCO. Peaje Puerto Berrío, PR 85+150 de la Ruta Nacional 6206 Puerto Berrío (Antioquia), al e-mail notificaciones.arm@autopistamagdalenacom.co, o la sede de Bogotá ubicada en la Carrera 17 Nro. 93-09, Oficina 703, donde será atendido por funcionarios del área de gestión predial. (...)"

Es de indicar que en la comunicación de citación con Radicación de salida Nro. 20246100001211 de fecha 15 de enero de 2024, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se les advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de entrega de este aviso en el lugar de destino. Sin embargo, cuando se desconozca la información sobre los destinatarios, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañó para su conocimiento, copia del Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra Nro. 20246100001201 del 15 de enero de 2024 y sus anexos.

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)

12/13



**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE AUTOPISTA RÍO MAGDALENA
S.A.S, Y EN LA PÁGINA WEB**

FIJADO EL 08 DE FEBRERO DE 2024 **A LAS 7:30 A.M.**

DESIJADO EL 14 DE FEBRERO DE 2024 **A LAS 5:30 P.M.**

Atentamente,

**ALEJANDRO
NIÑO ARBELAEZ**

Firmado digitalmente por
ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ
Fecha: 2024.02.06 18:04:10
-05'00'

ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
Representante Legal
Autopista Rio Magdalena S.A.S.

CC: Carpeta predio

Anexo: Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra Nro. 20246100001201 del 15 de enero de 2024.
Fotocopia de la Ficha y Plano Predial.
Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo.
Normas relativas a la enajenación voluntaria.

Proyectó: Winny Jaimes

Revisó: Ricardo Muñetones
Revisó: Hernán Santana

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 No. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 No. 49-16 Vegachí (Antioquia)





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20246100001201
15-01-2024

Señores

**ANGELA MARIA HENAO SEPULVEDA
HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA
HERNANDO DE JESUS HENAO SEPULVEDA
JULIO CESAR HENAO SEPULVEDA
MARIA ROSMIRA HENAO SEPULVEDA
MARIO ANTONIO HENAO SEPULVEDA
NORA CECILIA HENAO SEPULVEDA
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE NORA CECILIA HENAO SEPULVEDA
OVIDIO ENRIQUE HENAO SEPULVEDA
JORGE IVAN HENAO SEPULVEDA
PREDIO EL GUADUAL
VEREDA LA FLORESTA
MACEO – ANTIOQUIA**

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP Nro. 008 de 2014 – Autopista al Río Magdalena 2.

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **SEGUNDO ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** contenida en el oficio Nro. **20186000000571** del 09 de enero de 2018 y se dispone la adquisición de dos (2) franjas de terreno a segregarse de un predio denominado **EL GUADUAL**, ubicado en la vereda La Floresta, del municipio de Maceo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral Nro. **4252001000001100009000000000** y matrícula inmobiliaria Nro. **019-4931** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-MPTC-PTO8-045**, Alto de Dolores – Puerto Berrío.

Estimados Señores,

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución 1251 del 18 de septiembre de 2014, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el "PROYECTO AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2 REMEDIOS- ALTO DE DOLORES- PUERTO BERRÍO- CONEXIÓN Rds 2 AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD"

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 Nro. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 Nro. 49-16 Vegachí (Antioquia)

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S., suscribió el Contrato de Concesión bajo el esquema de **APP Nro. 008 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2014, PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS, FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL, PREDIAL Y SOCIAL, CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2, DEL PROYECTO "AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD"**.

De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, delegó en la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las intervenciones, labor que esta realiza en favor de la ANI, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014.

Por tal razón, la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.** expidió la Oferta Formal de Compra Nro. **2018600000571** del 09 de enero de 2018, la cual fue notificada personalmente el 23 de enero de 2018 al señor **OCTAVIO HECTOR DE JESUS HENAO ESCOBAR**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 3.586.055 de Caracolí (Antioquia), quien para ese momento figuraba como titular del derecho real de dominio del inmueble; dicha Oferta fue debidamente inscrita el 12 de febrero de 2018 en la anotación Nro. 002 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 019-4931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío; sin embargo, con posterioridad a la notificación e inscripción de la Oferta Formal de Compra se presentó la siguiente situación:

Luego de verificada la Resolución Nro. 2077 del 13 de septiembre de 1988 expedida por el INCORA se observa que existe exclusión de la zona de carretera, por consiguiente, se acata instrucción de la ANI, radicado ANI Nro. 20206040235321 del 14 de agosto de 2020 en el sentido de excluir la zona de carretera, por lo que, se expidió el Alcance a la Oferta Formal de Compra con radicado Nro. 20216100032731 del 28 de diciembre de 2021, notificado por Aviso, mediante el oficio Nro. 20226100000711 del 07 de enero de 2022, fijado el 27 de enero de 2022 y desfijado el 02 de febrero de 2022, es decir que, la notificación fue surtida el 03 de febrero de 2022 al señor **OCTAVIO HECTOR DE JESUS HENAO ESCOBAR (QEPD)** y sus **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, e inscrita en la anotación Nro. 003 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 019-4931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío; sin embargo, con posterioridad a la notificación e inscripción del Alcance a la Oferta Formal de Compra fue necesario ajustar los Insumos Técnicos y Jurídicos por los motivos mencionados a continuación:

Que teniendo en cuenta el fallecimiento del señor **OCTAVIO HECTOR DE JESUS HENAO ESCOBAR**, se realizó sucesión doble e intestada de los causantes MARIA ROMELIA SEPULVEDA GALLEG0 y OCTAVIO HECTOR DE JESUS HENAO ESCOBAR, mediante la Escritura Pública Nro. 474 del 26 de abril de 2022 de la Notaría Única de Barbosa, la cual fue inscrita en la anotación Nro. 005 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 019-4931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, previa autorización por parte de la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA**

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 Nro. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 Nro. 49-16 Vegachí (Antioquia)

2/11

S.A.S., por lo que, se hizo necesario modificar los Insumos Técnicos y Jurídicos con los actuales propietarios.

Teniendo en cuenta lo anterior y previa aprobación por parte de la Interventoría del Proyecto de los Insumos prediales y el Avalúo Comercial Corporativo, se emite Segundo Alcance a la Oferta Formal de Compra en los siguientes términos:

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.** requiere comprar dos (2) zonas de terreno conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según ficha predial Nro. **CM2-UF3-MPTC-PTO8-045** de fecha 31 de julio de 2023, del cual se anexa copia, cuya área de terreno total requerida es de **CERO HECTÁREAS OCHOCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS (0,0825 HA)**, los cuales se discriminan así: CERO HECTÁREAS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (0,0053 HA) en **TC** y CERO HECTÁREAS SETECIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (0,0772 HA) en **MP**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las siguientes abscisas: **Área requerida 1 en TC (0,0053 HA):** Abscisa Inicial K15+533.47 a la Abscisa Final K15+581.55 y **Área requerida 2 en MP (0,0772 HA):** Abscisa Inicial K15+641.16 a la Abscisa Final K15+727.28, a segregarse de un predio denominado **EL GUADUAL**, ubicado en la vereda La Floresta, del municipio de Maceo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral Nro. **4252001000001100009000000000** y matrícula inmobiliaria Nro. **019-4931** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío.

Con la información recolectada en campo se evidenció la propiedad sobre los siguientes construcciones principales y anexas, cultivos y especies vegetales:

1. CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES DE HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS

CONSTRUCCIONES EN MP:

C-1: VIVIENDA: Construcción con muros con pañete y pintura, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, piso en cemento afinado; 3 habitaciones, sala, 1 baño, 6 puertas de madera de 0.90 m x 1.90 m, 6 ventanas de madera de 0.70 m x 0.90 m. Se localiza un lavadero en concreto en 52,63 m². **C-2:** COCINA: Con muros en bloque de cemento sin pañete, piso en concreto esmaltado, mesón en concreto de dos niveles con medidas 3.24 m x 0.60m h=1.10 m cuenta con cerámica en su superficie superior. La construcción cuenta con dos puertas y una ventana de madera en 9,23 m².

CONSTRUCCIONES ANEXAS EN MP:

CA-1: Porqueriza. Estructura y paredes en madera, cubierta en lámina de zinc, piso en tierra y en concreto rústico 9.90 m x 3.40 m de 33.66 m². **CA-2:** Portón en madera 5.60 m x 1.40 m soportado en columnas de madera de 0.12 m x 0.12 m, 1 Und. **CA-3:** Hall: Estructura en madera, cubierta en lámina de zinc, piso en cemento, con un muro de 19.77 m de largo h=0.60 m de 37.81 m².

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 Nro. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 Nro. 49-16 Vegachí (Antioquia)

CULTIVOS Y ESPECIES EN TC: Dos (2) unidades de Espadero, trece (13) unidades de Matarratón, dos (2) unidades de Escubillo, veinticinco (25) unidades de Guayabo, dos (2) unidades de Nativo, tres (3) unidades de Cedro.

CULTIVOS Y ESPECIES EN MP: Una (1) unidad de Cedro, dos (2) unidades de Mamoncillo, una (1) unidad de Yarumo, una (1) unidad de Croto, una (1) unidad de Carambolo, nueve (9) unidades de Cacao, una (1) unidad de Chingalé, cuatro (4) unidades de Guanábano, seis (6) unidades de Guamo, dos (2) unidades de Naranja, una (1) unidad de Mandarino, tres (3) unidades de Mango, tres (3) unidades de Limón, una (1) unidad de Árbol de Café, diecisiete (17) unidades de Plátano, una (1) unidad de Aguacate, una (1) unidad de Sangre de Toro, una (1) unidad de Lechudo, una (1) unidad de Cerezo, treinta (30) unidades de Penca de Cabuya, una (1) unidad de Garrapato, tres (3) unidades de Arrayán, tres (3) unidades de Tachuelo, una (1) unidad de Tabaida, una (1) unidad de Borjón, tres (3) unidades de Niguito, cero hectáreas doscientos cincuenta metros cuadrados (0,0250 Ha) de Pasto Brachiaria.

2. CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES DEL MEJORATARIO 1 JULIO CESAR HENAO

CONSTRUCCIONES EN MP:

C-3: VIVIENDA. Construcción con muros en bloque de cemento con pañete y pintura, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, piso en concreto liso. Consta de una habitación, cocina con mesón enchapado, baño con inodoro, lavamanos y ducha. Cuenta con 1 puerta metálica de 0.90 m x 2.0 m, 2 ventanas de madera de 1.0 m x 1.0 m y 1 lavadero en concreto con baldosa de 32,26 m². **C-4:** HABITACION. Muros en madera, piso en concreto, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, cuenta con una puerta de madera de 8,82 m².

CONSTRUCCIONES ANEXAS EN MP:

CA-4: Ramada. Estructura en madera, cubierta en lámina de zinc, piso en tierra 4.60 m x 7.60 m. Se localiza un fogón artesanal y un tanque en concreto de 2.10 m x 1.0 m h=0.80 m en 34.96 m², **CA-5:** Porqueriza. Cerramiento en muros de ladrillo pañetado h=1.0 m, columnas de madera, cubierta en lámina de zinc y piso en concreto rústico en 4,17 m². **CA-6:** Galpón. Estructura y cerramiento en madera, cubierta en lámina de zinc de 1,52 m².

CULTIVOS Y ESPECIES EN MP: Siete (7) unidades de Croto, una (1) unidad de Árnica, una (1) unidad de Carey, una (1) unidad de Cresta de gallo, una (1) unidad de Musaenda, una (1) unidad de Vijaguillo, una (1) unidad de Pomarrosa, tres (3) unidades de Caballero de la noche, una (1) unidad de Quiebrabarrigo, dos (2) unidades de Guayabo, dos (2) unidades de Zapote, una (1) unidad de Mango, dos (2) unidades de Aguacate.

3. CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES DEL MEJORATARIO 2 NORA CECILIA HENAO

CONSTRUCCIONES EN MP:

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 Nro. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 Nro. 49-16 Vegachí (Antioquia)

C-5: VIVIENDA. Construcción con muros en bloque de cemento pintado, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, piso en concreto esmaltado. Consta de 3 habitaciones, baño con lavamanos, inodoro y ducha, cocina con mesón en concreto de 2 niveles y lavaplatos empotrado. Cuenta con 5 puertas de madera de 1.0 m x1.83 m, 3 ventanas de madera de 0.70 m x 0.80 m y 1 fogón de leña con cubierta en lámina de zinc en 41.09 m².

CONSTRUCCIONES ANEXAS EN MP:

CA-7: Ramada, estructura en madera, cubierta en lámina de asbesto y lámina de zinc, piso en tierra en 27,65 m². **CA-8:** Galpón, estructura y cerramiento en madera, cubierta en lámina de zinc h=1.6 m de 2.16 m². **CA-9:** Ramada, estructura en madera, cubierta en lámina de zinc y piso en tierra; se localiza un lavadero artesanal de 3,80 m².

CULTIVOS Y ESPECIES EN MP: Una (1) unidad de Pino Ciprés, una (1) unidad de Limón Mandarin, cuarenta y tres (43) unidades de Plátano, una (1) unidad de Mango, dos (2) unidades de Guanábano, dos (2) unidades de Guamo, una (1) unidad de Croto, una (1) unidad de Palma de coco, dos (2) unidades de Aguacate, dos (2) unidades de Cacao, doce (12) unidades de Palma de Jardín.

PRECIO DE ADQUISICIÓN:

El valor de la Oferta Formal de Compra es la suma de **CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$148.886.489) MONEDA CORRIENTE.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del IGAC, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se anexa el Avalúo Comercial Corporativo Nro. AV-20230294 elaborado por Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S.A., según Certificado de Avalúo Comercial Corporativo del predio **CM2-UF3-MPTC-PT08-045**, denominado **EL GUADUAL**, ubicado en la vereda La Floresta, del municipio de Maceo, departamento de Antioquia, de fecha 20 de noviembre de 2023.

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 Nro. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 Nro. 49-16 Vegachí (Antioquia)

5/11

CUADRO DE VALORES				
PROPIETARIO : HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA TC	0,0053	ha	\$ 24.540.000	\$ 130.062
ÁREA REQUERIDA MP	0,0246	ha	\$ 24.540.000	\$ 603.684
ÁREA EN RONDA HÍDRIC	0,0526	ha	\$ 24.540.000	\$ 1.290.804
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 2.024.550
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C-1 VIVIENDA	52,63	m2	\$ 741.900	\$ 39.046.197
C-2 COCINA	9,23	m2	\$ 666.000	\$ 6.147.180
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				\$ 45.193.377
CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1 PORQUERIZA	33,66	m2	\$ 186.700	\$ 6.284.322
CA-2 PORTÓN	1	und	\$ 522.000	\$ 522.000
CA-3 - HALL	37,81	m2	\$ 187.900	\$ 7.104.499
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				\$ 13.910.821
ESPECIES VEGETALES TC				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Espadero	16	und	\$ 30.983	\$ 495.728
Matarratón	13	und	\$ 26.520	\$ 344.760
Escubillo	2	und	\$ 62.000	\$ 124.000
Guayabo	25	und	\$ 51.000	\$ 1.275.000
Nativo	2	und	\$ 51.183	\$ 102.366
Cedro	3	und	\$ 67.000	\$ 201.000
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES TC				\$ 2.542.854

ESPECIES VEGETALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cedro	1	und	\$ 67.000	\$ 67.000
Mamoncillo	2	und	\$ 92.183	\$ 184.366
Yarumo	1	und	\$ 63.800	\$ 63.800
Croto	1	und	\$ 51.000	\$ 51.000
Carambolo	1	und	\$ 56.100	\$ 56.100
Cacao	9	und	\$ 28.600	\$ 257.400
Chingalé	1	und	\$ 41.183	\$ 41.183
Guanábano	4	und	\$ 45.000	\$ 180.000
Guamo	6	und	\$ 67.000	\$ 402.000
Naranja	2	und	\$ 62.000	\$ 124.000
Mandarino	1	und	\$ 62.000	\$ 62.000
Mango	3	und	\$ 91.800	\$ 275.400
Limón	3	und	\$ 112.383	\$ 337.149
Árbol de Café	1	und	\$ 3.608	\$ 3.608
Plátano	17	und	\$ 51.010	\$ 867.170
Aguacate	1	und	\$ 58.783	\$ 58.783
Sangre de toro	1	und	\$ 81.683	\$ 81.683
Lechudo	1	und	\$ 57.183	\$ 57.183
Cerezo	1	und	\$ 71.400	\$ 71.400
Penca de cabuya	30	und	\$ 51.000	\$ 1.530.000
Garrapato	1	und	\$ 29.800	\$ 29.800
Arrayán	3	und	\$ 40.800	\$ 122.400
Tachuelo	3	und	\$ 82.000	\$ 246.000
Tabaida	1	und	\$ 55.183	\$ 55.183
Borojó	1	und	\$ 36.183	\$ 36.183
Niguito	3	und	\$ 87.500	\$ 262.500
Pasto Brachiaria	0,0250	ha	\$ 14.280.000	\$ 357.000
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES MP				\$ 5.880.291
VALOR TOTAL PROPIETARIO : HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS				\$ 69.551.893

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 Nro. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 Nro. 49-16 Vegachí (Antioquia)

MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO				
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C-3 VIVIENDA	32,26	m2	\$ 865.900	\$ 27.933.934
C-4 HABITACIÓN	8,82	m2	\$ 266.700	\$ 2.352.294
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				\$ 30.286.228
CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-4- ENRRAMADA	34,96	m2	\$ 115.100	\$ 4.023.896
CA-5- PORQUERIZA	4,17	m2	\$ 262.800	\$ 1.095.876
CA-6- GALPÓN	1,52	m2	\$ 164.300	\$ 249.736
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				\$ 5.369.508

ESPECIES VEGETALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Croto	7	und	\$ 51.000	\$ 357.000
Árnica	1	und	\$ 8.667	\$ 8.667
Carey	1	und	\$ 31.000	\$ 31.000
Cresta de gallo	1	und	\$ 67.000	\$ 67.000
Musaenda	1	und	\$ 56.500	\$ 56.500
Vijaguillo	1	und	\$ 30.667	\$ 30.667
Pomarrosa	1	und	\$ 52.000	\$ 52.000
Caballero de la noche	3	und	\$ 46.183	\$ 138.549
Quiebrabarrigo	1	und	\$ 51.000	\$ 51.000
Guayabo	2	und	\$ 51.000	\$ 102.000
Zapote	2	und	\$ 87.000	\$ 174.000
Mango	1	und	\$ 91.800	\$ 91.800
Aguacate	2	und	\$ 58.783	\$ 117.566
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES MP				\$ 1.277.749
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO				\$ 36.933.485

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 Nro. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 Nro. 49-16 Vegachí (Antioquia)

MEJORATARIA 2: NORA CECILIA HENAO				
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C-5 VIVIENDA	41,09	m2	\$ 865.900	\$ 35.579.831
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				\$ 35.579.831
CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-7-RAMADA	27,65	m2	\$ 82.200	\$ 2.272.830
CA-8-GALPÓN	2,16	m2	\$ 164.300	\$ 354.888
CA-9-ENRRAMADA	3,80	m2	\$ 172.000	\$ 653.600
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				\$ 3.281.318
ESPECIES VEGETALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pino Ciprés	1	und	\$ 50.983	\$ 50.983
Limón mandarino	1	und	\$ 132.683	\$ 132.683
Plátano	43	und	\$ 51.010	\$ 2.193.430
Mango	1	und	\$ 91.800	\$ 91.800
Guanábano	2	und	\$ 45.000	\$ 90.000
Guamo	2	und	\$ 67.000	\$ 134.000
Croto	1	und	\$ 51.000	\$ 51.000
Palma de coco	1	und	\$ 131.700	\$ 131.700
Aguacate	2	und	\$ 58.783	\$ 117.566
Cacao	2	und	\$ 28.600	\$ 57.200
Jardín	12	und	\$ 40.800	\$ 489.600
VALOR TOTAL VALOR DE ESPECIES				\$ 3.539.962
VALOR TOTAL MEJORATARIA 2: NORA CECILIA HENAO				\$ 42.401.111

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 Nro. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 Nro. 49-16 Vegachí (Antioquia)

RESUMEN DE VALORES	
VALOR TOTAL PROPIETARIO : HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS	\$ 69.551.893,00
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO	\$ 36.933.485
VALOR TOTAL MEJORATARIA 2: NORA CECILIA HENAO	\$ 42.401.111,00
VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 148.886.489,00
VALOR EN LETRAS	CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M.L.V.

Fuentes: Los valores de las especies vegetales están basados en estudios que determinan la valoración de las especies vegetales localizadas en las zonas intervenidas por el proyecto "Autopistas para la Prosperidad" de la Concesión Autopista Río Magdalena II. De acuerdo con las normas, criterios, parámetros, procedimientos y métodos de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 (Ver ítem 8.3 anexo y TABLA DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES AUTOPISTA RIO MAGDALENA VALORAR S.A MARZO 2021, que está anexo al expediente).

*El valor de la especie penca de cabuya se encuentra registrada en la tabla de especies vegetales como fique ya que corresponde a la misma especie.

ATENTAMENTE

ERIKA GONZALEZ VIRVIESCAS Avaluador Comisionado RAA AVAL-1032434945	DANIEL AMÉZQUITA ALDANA Coordinador Comité Técnico RAA AVAL-1014183734	JUAN MANUEL VELAZQUEZ Represente Legal Valorar S.A.

Cabe resaltar que la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S. actuando como delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

En correspondencia con la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 Nro. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 Nro. 49-16 Vegachí (Antioquia)

Igualmente, la ANI dará inicio al proceso de expropiación judicial en el evento que los/la titular del derecho real de dominio del inmueble sea reportada en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo emitida por cualquier organización gubernamental, nacional, internacional o de algún organismo multilateral.

Así mismo, el valor comercial de las franjas objeto del alcance a la oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica.

Adicionalmente, a este valor en caso de adelantar el procedimiento por vía de enajenación voluntaria, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro a que haya lugar.

Igualmente, y conforme lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 y la Sección 5.3 (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión, autorizan al Concesionario a obtener permisos de intervención voluntaria de los inmuebles objeto de adquisición o expropiación, en cualquier momento a partir de la firma del Acta de Inicio del Contrato de Concesión.

En consideración a los términos legales establecidos, y con el fin de dar inicio al proceso de enajenación voluntaria, es necesario conocer como primer paso de la negociación, su decisión dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, la cual se surtirá en los términos establecidos en los artículos 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Será obligación legal de esta Sociedad, dar inicio al proceso de expropiación vía judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Así mismo el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que el pago del predio para la expropiación judicial se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en la Oferta Formal de Compra.

Según el Estudio de Títulos elaborado por la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., se concluyó que los actuales propietarios son los señores **ANGELA MARIA HENAO SEPULVEDA** (11.11%), **HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA** (11.11%), **HERNANDO DE JESUS HENAO SEPULVEDA** (11.11%), **JULIO CESAR HENAO SEPULVEDA** (11.11%), **MARIA ROSMIRA HENAO SEPULVEDA** (11.11%), **NORA CECILIA HENAO SEPULVEDA** (11.11%), **JORGE IVAN HENAO SEPULVEDA** (11.11%), **OVIDIO ENRIQUE HENAO SEPULVEDA**, (16.66%) y **MARIO ANTONIO HENAO SEPULVEDA** (5.57%), quienes adquirieron por adjudicación en liquidación de la sucesión doble e intestada de los causantes MARIA ROMELIA SEPULVEDA GALLEGO y OCTAVIO HECTOR DE JESUS HENAO ESCOBAR, tal y como consta en la Escritura Pública Nro. **474 del 26 de abril de 2022** de la Notaria Única de Barbosa, debidamente registrada en la anotación Nro. **005**

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 Nro. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 Nro. 49-16 Vegachí (Antioquia)

10/11

del folio de matrícula inmobiliaria Nro. **019-4931** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII "Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial" y Ley 9a de 1.989 Capítulo III "De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación", la Ley de Infraestructura 1682 de 2.013, y el Decreto 737 del 1 de abril de 2.014.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4, de la Ley 388 de 1997 y 66 y 67 Ley 1437 de 2011.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha, Plano Predial y el Avalúo Comercial de la franja de terreno a adquirir, así como de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión predial de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S, ubicada en el CCO. Peaje Puerto Berrío, PR 85+150 de la Ruta Nacional 6206 Puerto Berrío (Antioquia), al e-mail notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.co, o la sede de Bogotá ubicada en la Carrera 17 Nro. 93-09, Oficina 703, donde será atendido por funcionarios del área de gestión predial.

Atentamente,

ALEJANDRO
NIÑO ARBELAEZ

Firmado digitalmente por
ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ
Fecha: 2024.01.15 18:30:30
-05'00'

ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
Representante Legal
Autopista Río Magdalena S.A.S.

CC: Carpeta predio

Anexo: Fotocopia de la ficha y plano predial.
Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo.
Normas relativas a la enajenación voluntaria.

Proyectó: Winny Jaimes *WJ*

Revisó: Ricardo Muñetones *RM*

Revisó: Hernán Santana

AS

AUTOPISTA RÍO MAGDALENA, S.A.S.NIT: 900.788.548-0

Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío
PR 85+150 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

Oficinas Atención al Usuario
Carrera 30 Nro. 33-18 Maceo (Antioquia)
Carrera 49 Nro. 49-16 Vegachí (Antioquia)

11/11



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FORMATO

FICHA PREDIAL

CÓDIGO

GCSP-F-185

VERSIÓN

002

FECHA

06/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONCESION AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2

UNIDAD FUNCIONAL

3

CONTRATO No.:

008 DE 2014

PREDIO No.

CM2-UF3-MPTC-PTO8-045

SECTOR O TRAMO

ALTO DE DOLORES - PUERTO BERRÍO

ABSC. INICIAL

15+533.47 Km /

ABSC. FINAL

15+727.28 Km /

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

Derecha
134.20 /

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS /

CEDULA

3,587,819 /

DIRECCION / EMAIL

3147412763 /

DIRECCION DEL PREDIO

EL GUADUAL /

MATRICULA INMOBILIARIA

019-4931 /

CEDULA CATASTRAL

4252001000001100009000000000

VEREDA/BARRIO:

LA FLORESTA /

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

MACEO /

DPTO:

ANTIOQUIA /

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

AGROPECUARIO

NORTE
SUR
ORIENTE

VER ANEXO ÁREAS Y LINDEROS

Predio requerido para:

MEJORA PUNTUAL -
TERCEL CARRIL /

TOPOGRAFIA

8-25% Ondulada

OCCIDENTE

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION CANT ALT UN

PROPIETARIO - HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES EN TC

DESCRIPCION	CANT	ALT	UN
Espadero	16 /	3	Und
Matarratón	13 /	4	Und
Escubillo	2 /	5	Und
Guayabo	25 /	2.5	Und
Nativo	2 /	5	Und
Cedro	3 /	0.3	Und

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES EN MP

DESCRIPCION	CANT	ALT	UN
Cedro	1 /	6	Und
Mamoncillo	2 /	4.5	Und
Yarumo	1 /	6	Und
Croto	1 /	1.5	Und
Carambolo	1 /	3	Und
Cacao	9 /	2	Und
Chingalé	1 /	6	Und
Guanábano	4 /	3	Und
Guamo	6 /	7	Und
Naranja	2 /	3	Und
Mandarino	1 /	3	Und
Mango	3 /	5	Und
Limón	3 /	4	Und
Árbol de Café	1 /	2.8	Und
Plátano	17 /	4	Und

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES - MP

CANTIDAD

UNID

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES - MP	CANTIDAD	UNID
	PROPIETARIO - HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS		
C-1	VIVIENDA: Construcción con muros con pañete y pintura, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, piso en cemento afinado; 3 habitaciones, sala, 1 baño, 6 puertas de madera de 0.90 m x 1.90 m, 6 ventanas de madera de 0.70 m x 0.90 m. Se localiza un lavadero en concreto.	52.63	m ²
C-2	COCINA: Con muros en bloque de cemento sin pañete, piso en concreto esmaltado, mesón en concreto de dos niveles con medidas 3.24 m x 0.60m h=1.10 m cuenta con cerámica en su superficie superior. La construcción cuenta con dos puertas y una ventana de madera.	9.23	m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDA		61.86	m ²

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS - MP

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS - MP	CANTIDAD	UNID
	PROPIETARIO - HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS		
CA-1	Porqueriza. Estructura y paredes en madera, cubierta en lámina de zinc, piso en tierra y en concreto rústico 9.90 m x 3.40 m /	33.66 /	m ²
CA-2	Portón en madera 5.60 m x 1.40 m soportado en columnas de madera de 0.12 m x 0.12 m /	1.00 /	Und
CA-3	Hall: Estructura en madera, cubierta en lámina de zinc, piso en cemento, con un muro de 19.77 m de largo h=0.60 m /	37.81 /	m ²

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

SI/NO

NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

NO

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?

NO

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?

SI

FECHA DE ELABORACIÓN:

31/07/2023

Elaboró:

AUTOPISTA RIO MAGDALENA S.A.S

Jorge Alejandro Cardona Lopez MP.17202-313234 CLD

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO 2.7540 / ha

ÁREA REQUERIDA TC 0.0053 / ha

ÁREA REQUERIDA MP 0.0772 / ha

ÁREA REMANENTE 0.0000 / ha

TOTAL ÁREA REQUERIDA 0.0825 / ha

ÁREA SOBRANTE 2.6715 / ha

OBSERVACIONES:

Se da alcance a la ficha predial de fecha 10 de abril de 2021, aprobada mediante comunicado UTC4G-AD-3564 del 15 de junio de 2021, por cambio de propietario de acuerdo con E.P 474 del 26 de abril de 2002 Notaría única de Barbosa.

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 2077 del 13 de septiembre de 1988 de INCORA se excluye la franja del derecho de vía para un área de 0.0859 ha, según decreto 2770 de 1953. 0.0526 ha del área requerida se encuentran en ronda hídrica. Se conserva el registro fotográfico de fecha 10/06/2021, toda vez que a la fecha el predio se encuentra intervenido.



MP. 25202-78355 CND

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

CÓDIGO GCSF-F-185

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
---------	---

VERSIÓN 002

FORMATO	FICHA PREDIAL
---------	---------------

FECHA 06/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESION AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2	UNIDAD FUNCIONAL	3
CONTRATO No.:	008 DE 2014	SECTOR O TRAMO	ALTO DE DOLORES - PUERTO BERRÍO
PREDIO No.	CM2-UF3-MPTC-PTO8-045	MARGEN	Derecha
ABSC. INICIAL	15+533.47 Km ✓	LONGITUD EFECTIVA	134.20
ABSC. FINAL	15+727.28 Km ✓		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA	3,587,819 ✓	MATRICULA INMOBILIARIA	019-4931 ✓
HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS ✓	DIRECCION / EMAIL	3147412763	CEDULA CATASTRAL	4252001000001100009000000000
	DIRECCION DEL PREDIO	EL GUADUAL ✓		

VEREDA/BARRIO:	LA FLORESTA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	MACEO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	NORTE		
DPTO:	ANTIOQUIA	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	SUR		VER ANEXO ÁREAS Y LINDEROS
Predio requerido para:	MEJORA PUNTUAL - TERCEL CARRIL			ORIENTE		
				OCCIDENTE		

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	ALT	UN
PROPIETARIO - HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS			
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES EN MP			
Aguacate	1 ✓	5	Und
Sangre de toro	1 ✓	6	Und
Lechudo	1 ✓	5.3	Und
Cerezo	1 ✓	3.8	Und
Penca de cabuya	30 ✓	0.4	Und
Garrapato	1 ✓	5	Und
Arrayán	3 ✓	4	Und
Tachuelo	3 ✓	5	Und
Tabaida	1 ✓	4	Und
Borojó	1 ✓	4	Und
Niguito	3 ✓	4	Und
Pasto Brachiaria	0.0250 ✓		ha

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	SI

FECHA DE ELABORACIÓN: 31/07/2023

Elaboró:

AUTOPISTA RIO MAGDALENA S.A.S
Jorge Alejandro Cardona Lopez MP.17202-313234 CLD

Revisó y Aprobó:

MP. 25202-78355 CND

ÁREA TOTAL PREDIO	2.7540 ✓	ha
ÁREA REQUERIDA TC	0.0053 ✓	ha
ÁREA REQUERIDA MP	0.0772 ✓	ha
ÁREA REMANENTE	0.0000 ✓	ha
TOTAL ÁREA REQUERIDA	0.0825 ✓	ha
ÁREA SOBRANTE	2.6715 ✓	ha

OBSERVACIONES:

Se da alcance a la ficha predial de fecha 10 de abril de 2021, aprobada mediante comunicado UTC4G-AD-3564 del 15 de junio de 2021, por cambio de propietario de acuerdo con E.P 474 del 26 de abril de 2002 Notaría única de Barbosa.

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 2077 del 13 de septiembre de 1988 de INCORA se excluye la franja del derecho de vía para un área de 0.0859 ha, según decreto 2770 de 1953. 0.0526 ha del área requerida se encuentran en ronda hidrica.

Se conserva el registro fotográfico de fecha 10/06/2021, toda vez que a la fecha el predio se encuentra intervenido.

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESION AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2	UNIDAD FUNCIONAL	3
CONTRATO No.:	008 DE 2014	SECTOR O TRAMO	ALTO DE DOLORES - PUERTO BERRÍO
PREDIO No.	CM2-UF3-MPTC-PTO8-045	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Derecha 134.20
ABSC. INICIAL	15+533.47 Km		
ABSC. FINAL	15+727.28 Km		

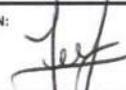
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS	CEDULA DIRECCION / EMAIL.	3,587,819 3147412763	MATRICULA INMOBILIARIA	019-4931
		DIRECCION DEL PREDIO	EL GUADUAL	CEDULA CATASTRAL	42520010000011000900000000

VEREDA/BARRIO:	LA FLORESTA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	LONGITUD		COLINDANTES	VER ANEXO ÁREAS Y LINDEROS
MUNICIPIO:	MACEO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO						
DPTO:	ANTIOQUIA	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada						
Predio requerido para:	MEJORA PUNTUAL - TERCEL CARRIL								

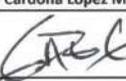
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	ALT	UN
MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO			
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES EN MP			
Croto	7	1.5	Und
Árnica	1	4	Und
Carey	1	1	Und
Cresta de gallo	1	2.5	Und
Musaenda	1	2	Und
Vijaguillo	1	1	Und
Pomarrosa	1	10	Und
Caballero de la noche	3	3	Und
Quiebrabarrigo	1	3	Und
Guayabo	2	3	Und
Zapote	2	5	Und
Mango	1	8	Und
Aguacate	2	5	Und

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES - MP	CANTIDAD	UNID
MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO			
C-3	VIVIENDA. Construcción con muros en bloque de cemento con pañete y pintura, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, piso en concreto liso. Consta de una habitación, cocina con mesón enchapado, baño con inodoro, lavamanos y ducha. Cuenta con 1 puerta metálica de 0.90 m x 2.0 m, 2 ventanas de madera de 1.0 m x 1.0 m y 1 lavadero en	32.26	m ²
C-4	HABITACION. Muros en madera, piso en concreto, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, cuenta con una puerta de madera.	8.82	m ²
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	41.08	m²
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS - MP	CANTIDAD	UNID
MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO			
CA-4	Ramada. Estructura en madera, cubierta en lámina de zinc, piso en tierra 4.60 m x 7.60 m. Se localiza un fogón artesanal y un tanque en concreto de 2.10 m x 1.0 m h=0.80 m	34.96	m ²
CA-5	Porqueriza. Cerramiento en muros de ladrillo pañetado h=1.0 m, columnas de madera, cubierta en lámina de zinc y piso en concreto rústico.	4.17	m ²
CA-6	Galpón. Estructura y cerramiento en madera, cubierta en lámina de zinc.	1.52	m ²

FECHA DE ELABORACIÓN: 31/07/2023

Elaboró: 

AUTOPISTA RIO MAGDALENA S.A.S
Jorge Alejandro Cardoña Lopez MP.17202-313234 CLD

Revisó y Aprobó: 

MP. 25202-78355 CND

ÁREA TOTAL PREDIO	2.7540	ha
ÁREA REQUERIDA TC	0.0053	ha
ÁREA REQUERIDA MP	0.0772	ha
ÁREA REMANENTE	0.0000	ha
TOTAL ÁREA REQUERIDA	0.0825	ha
ÁREA SOBRANTE	2.6715	ha

OBSERVACIONES:

Se da alcance a la ficha predial de fecha 10 de abril de 2021, aprobada mediante comunicado UTC4G-AD-3564 del 15 de junio de 2021, por cambio de propietario de acuerdo con E.P 474 del 26 de abril de 2002 Notaría única de Barbosa.

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 2077 del 13 de septiembre de 1988 de INCORA se excluye la franja del derecho de vía para un área de 0.0859 ha, según decreto 2770 de 1953. 0.0526 ha del área requerida se encuentran en ronda hídrica.

Se conserva el registro fotográfico de fecha 10/06/2021, toda vez que a la fecha el predio se encuentra intervenido.

Las mejoras consignadas en la presente ficha pertenecen al mejoratorio 1: Julio Cesar Henao Sepulveda C.C. 71.187.638. Se incluyen las construcciones anexas CA-4 y CA-5 a pesar de localizarse fuera del área

PROYECTO DE CONCESIÓN: **CONCESION AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2** UNIDAD FUNCIONAL: **3**

CONTRATO No.: **008 DE 2014**

PREDIO No.: **CM2-UF3-MPTC-PTO8-045** SECTOR O TRAMO: **ALTO DE DOLORES - PUERTO BERRÍO**

ABSC. INICIAL: **15+533.47 Km**

ABSC. FINAL: **15+727.28 Km**

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: **Derecha 134.20**

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: **HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS**

CEDULA: **3,587,819** MATRICULA INMOBILIARIA: **019-4931**

DIRECCION / EMAIL: **3147412763** CEDULA CATASTRAL: **4252001000001100009000000000**

DIRECCION DEL PREDIO: **EL GUADUAL**

VEREDA/BARRIO: **LA FLORESTA** CLASIFICACION DEL SUELO: **RURAL**

MUNICIPIO: **MACEO** LINDEROS: **NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE**

DPTO: **ANTIOQUIA** ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: **AGROPECUARIO**

Predio requerido para: **MEJORA PUNTUAL - TERCEL CARRIL** TOPOGRAFIA: **8-25% Ondulada**

LONGITUD: **VER ANEXO ÁREAS Y LINDEROS**

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	ALT	UN
MEJORATARIO 2: NORA CECILIA HENAO			
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES EN MP			
Pino Ciprés	1	5	Und
Limón mandarino	1	3	Und
Plátano	43	2	Und
Mango	1	2	Und
Guanábano	2	3	Und
Guamo	2	6	Und
Croto	1	1	Und
Palma de coco	1	8	Und
Aguacate	2	6	Und
Cacao	2	2	Und
Jardín	12	1	Und



ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES - MP	CANTIDAD	UNID
C-5	MEJORATARIO 2: NORA CECILIA HENAO VIVIENDA. Construcción con muros en bloque de cemento pintado, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, piso en concreto esmaltado. Consta de 3 habitaciones, baño con lavamanos, inodoro y ducha, cocina con mesón en concreto de 2 niveles y lavaplatos empotrado. Cuenta con 5 puertas de madera de 1.0 m x1.83 m, 3 ventanas de madera de 0.70 m x 0.80 m y 1 fogón de leña con cubierta en lámina de zinc	41.09	m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDA		41.09	m²
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS - MP	CANTIDAD	UNID
CA-7	MEJORATARIO 2: NORA CECILIA HENAO Ramada, estructura en madera, cubierta en lámina de asbesto y lámina de zinc, piso en tierra	27.65	m ²
CA-8	Galpón, estructura y cerramiento en madera, cubierta en lámina de zinc h=1.6 m	2.16	m ²
CA-9	Ramada, estructura en madera, cubierta en lámina de zinc y piso en tierra; se localiza un lavadero artesanal	3.80	m ²

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? **NO**

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? **NO**

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? **NO**

Aplica Informe de análisis de Área Remanente? **NO**

Tiene el área requerida afectación por servidumbres? **NO**

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica? **SI**

FECHA DE ELABORACIÓN: **31/07/2023**

Elaboró: **Jorge Alejandro Cardona Lopez MP.17202-313234 CLD**

Revisó y Aprobó: **MR. 25202-78355 CMO**

ÁREA TOTAL PREDIO: **2.7540** ha

ÁREA REQUERIDA TC: **0.0053** ha

ÁREA REQUERIDA MP: **0.0772** ha

ÁREA REMANENTE: **0.0000** ha

TOTAL ÁREA REQUERIDA: **0.0825** ha

ÁREA SOBRANTE: **2.6715** ha

OBSERVACIONES:

Se da alcance a la ficha predial de fecha 10 de abril de 2021, aprobada mediante comunicado UTC4G-AD-3564 del 15 de junio de 2021, por cambio de propietario de acuerdo con E.P 474 del 26 de abril de 2002 Notaría única de Barbosa.

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 2077 del 13 de septiembre de 1988 de INCORSA se excluye la franja del derecho de vía para un área de 0.0859 ha, según decreto 2770 de 1953.

Se conserva el registro fotográfico de fecha 10/06/2021, toda vez que a la fecha el predio se encuentra intervenido.

0.0526 ha del área requerida se encuentran en ronda hidrica.

Las mejoras consignadas en la presente ficha pertenecen al mejoratario 2: Nora Cecilia Henao Sepulveda C.C. 43.625.563.



PROYECTO

CONCESION AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2

FICHA PREDIAL ID

CM2-UF3-MPTC-PTO8-045

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS 1/1

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1/2

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0.0053 Ha ✓	NORTE:	VIA ALTO DE DOLORES - PUERTO BERRIO (ZONA DE CARRETERA) (1-5) ✓	47.88 m ✓
ABSCISA INICIAL	SUR:	HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS (mismo predio) (5-11) ✓	48.39 m ✓
K15+533.47 ✓	ORIENTE:	N.A ✓	0.00 m ✓
ABSCISA FINAL	OCCIDENTE	LIDA ITSBELIA VILLAMIZAR RUIZ (11-1) ✓	1.95 m ✓
K15+581.55 ✓			

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2/2

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
0.0772 Ha ✓	NORTE:	VIA ALTO DE DOLORES - PUERTO BERRIO (ZONA DE CARRETERA) (12-18)	78.79 m
ABSCISA INICIAL	SUR:	OCTAVIO HECTOR DE JESUS HENAO (mismo predio) (39-12)	83.73 m
K15+641.16 ✓	ORIENTE:	BALDIO DE LA NACIÓN (18-39)	27.03 m
ABSCISA FINAL	OCCIDENTE	N.A	0.00 m
K15+727.28 ✓			

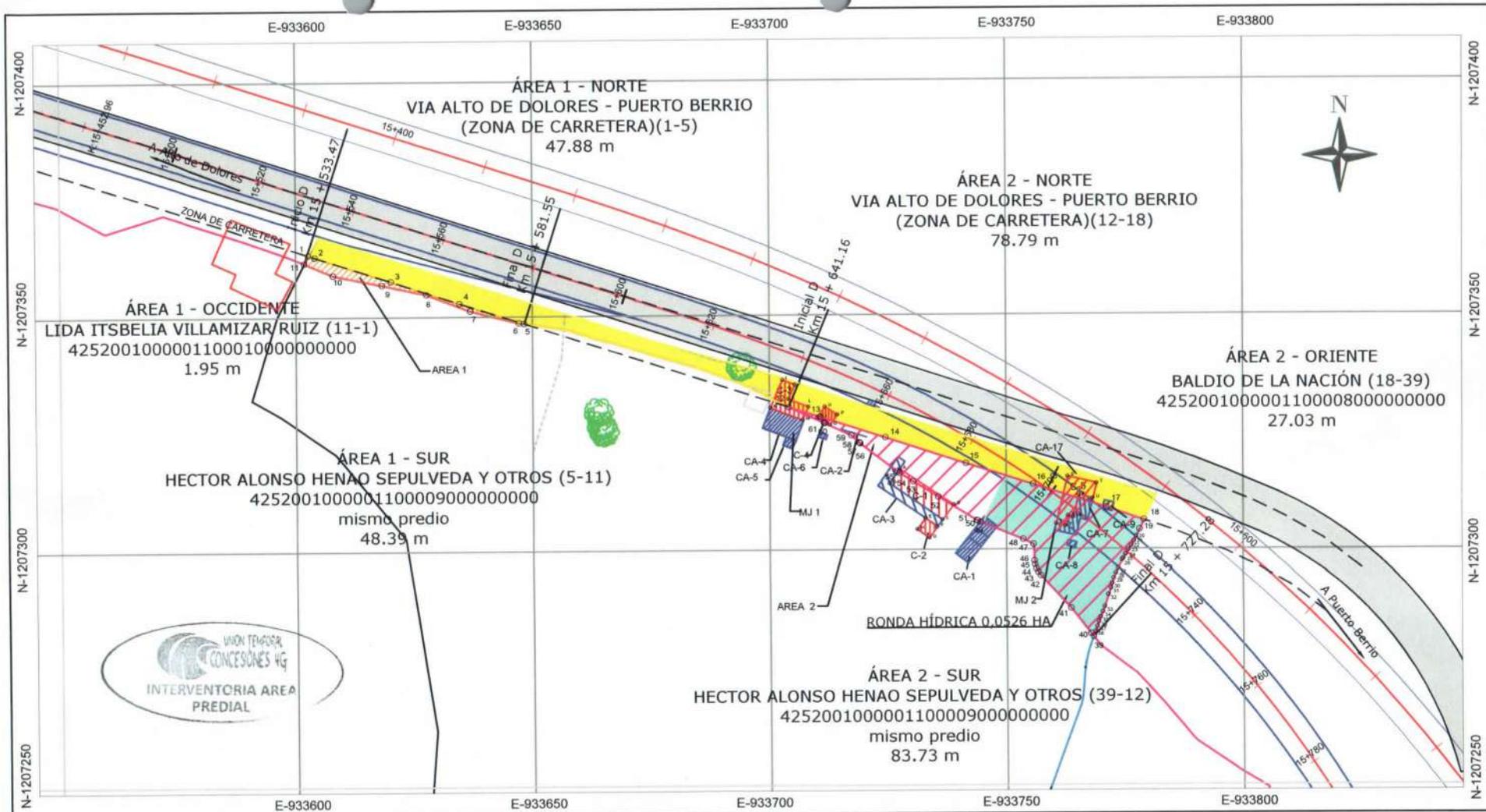
REVISÓ Y APROBÓ

ELABORÓ

OBSERVACIONES

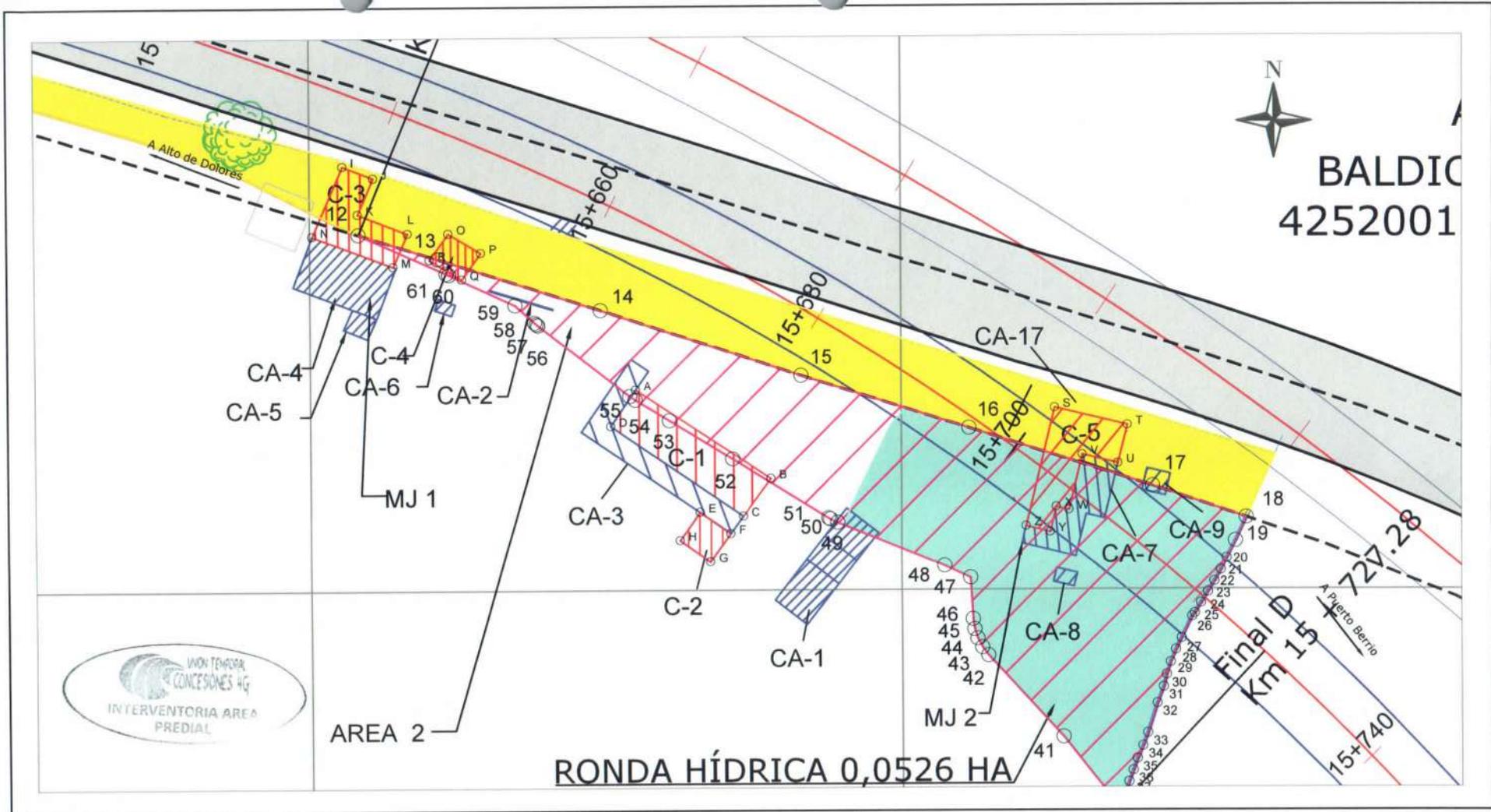
	 AUTOPISTA RIO MAGDALENA S.A.S Jorge Alejandro Cardona Lopez MP.17202-313234 CLD	El requerimiento predial se compone de dos áreas de terreno distribuidas de la siguiente manera: Área 1= 0.0053 ha requeridas para Tercer Carril; longitud efectiva 48.08 m Área 2= 0.0772 ha requeridas para Mejora Puntual; longitud efectiva 86.12 m Área total requerida 0.0825 ha; longitud total efectiva 134.20 m.
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 31/07/2023	





PROYECTO: CONCESIÓN AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2		REVISIÓN: 0	
 Agencia Nacional de Infraestructura			
DPTO : ANTIOQUIA MUNICIPIO : MACEO		NO PREDIO: CM2-UF3-MPTC-PTO8-045	
No CATAST: 4252001000001100009000000000		PROPIETARIO:	
MAT: 019-4931		HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS	
CUADRO DE AREAS (Has)			
AREA REQUERIDA (Ha):			
MEJORAMIENTO:	SEGUNDA CALZADA:	TERCER CARRIL:	TOTAL REQUERIDA:
0,0772	-	0,0053	0.0825
AREA TOTAL:	AREA CONST:(M2)	AREA SOBTE:	AREA REMTE:
2,7540	144.03	2.6715	0

UF: 3	FECHA DE ELAB: 31/07/2023	PLANO 1 de 2
		ESCALA: 1:1250
DISEÑO Y CALCULÓ: Jorge Alejandro Cardona Lopez M.P 17202313234 CLD		Vo. 0



PROYECTO: CONCESIÓN AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2		REVISIÓN: 0																					
 Agencia Nacional de Infraestructura																							
DPTO : ANTIOQUIA MUNICIPIO : MACEO		NO PREDIO: CM2-UF3-MPTC-PTO8-045																					
No CATAST: 4252001000001100009000000000		PROPIETARIO:																					
MAT: 019-4931		HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS																					
CUADRO DE AREAS (Has)																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">AREA REQUERIDA (Ha):</th> <th rowspan="2">AREA TOTAL:</th> <th rowspan="2">AREA CONST:(M2)</th> <th rowspan="2">AREA SOBTE:</th> <th rowspan="2">AREA REMTE:</th> </tr> <tr> <th>MEJORAMIENTO:</th> <th>SEGUNDA CALZADA:</th> <th>TERCER CARRIL:</th> <th>TOTAL REQUERIDA:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,0772</td> <td>-</td> <td>0,0053</td> <td>0.0825</td> <td>2,7540</td> <td>144.03</td> <td>2.6715</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>				AREA REQUERIDA (Ha):				AREA TOTAL:	AREA CONST:(M2)	AREA SOBTE:	AREA REMTE:	MEJORAMIENTO:	SEGUNDA CALZADA:	TERCER CARRIL:	TOTAL REQUERIDA:	0,0772	-	0,0053	0.0825	2,7540	144.03	2.6715	0
AREA REQUERIDA (Ha):				AREA TOTAL:	AREA CONST:(M2)	AREA SOBTE:	AREA REMTE:																
MEJORAMIENTO:	SEGUNDA CALZADA:	TERCER CARRIL:	TOTAL REQUERIDA:																				
0,0772	-	0,0053	0.0825	2,7540	144.03	2.6715	0																

CONVENCIONES		
○ Puntos cordenadas	Ronda hídrica	Quebrada
— Cerca	Limite predial	Vía existente
Eje via proyectada	Area requerida (Mejoramiento)	Area construida
Borde via proyectada	Area requerida (TC)	Construccion Anexa
Linea de compra	Zona de Carretera	

UF: 3	FECHA DE ELAB: 31/07/2023	PLANO 2 de 2
		ESCALA: 1:500
DISEÑO Y CALCULÓ: Jorge Alejandro Cardona Lopez M.P 17202313234 CLD		Vo. 0

		COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN
---	---	--

PROYECTO: AUTOPISTA RIO MAGDALENA 2	ÁREA: GESTIÓN PREDIAL
CM2-UF3-MPTC-PTO8-045	

COORDENADAS MAGNA-SIRGAS					
ORIGEN BOGOTÁ					
AREA REQUERIDA 1					
PUNTO	ESTE	NORTE	DE	A	DISTANCIA
1	933602.75	1207363.15	1	2	1.45
2	933604.13	1207362.7	2	3	16.88
3	933620.19	1207357.51	3	4	15.28
4	933634.71	1207352.74	4	5	14.26
5	933648.31	1207348.44	5	6	1.08
6	933647.24	1207348.6	6	7	10.56
7	933636.99	1207351.16	7	8	9.92
8	933627.73	1207354.73	8	9	9.64
9	933618.29	1207356.7	9	10	10.56
10	933607.95	1207358.82	10	11	6.62
11	933601.86	1207361.41	11	1	1.95
AREA REQUERIDA 0.0053 Ha					

COORDENADAS MAGNA-SIRGAS					
ORIGEN BOGOTÁ					
AREA REQUERIDA 2					
PUNTO	ESTE	NORTE	DE	A	DISTANCIA
12	933704.18	1207330.35	12	13	6.98
13	933710.83	1207328.24	13	14	14.46
14	933724.60	1207323.83	14	15	17.86
15	933741.56	1207318.22	15	16	14.87
16	933755.73	1207313.72	16	17	16.28
17	933771.23	1207308.75	17	18	8.34
18	933779.13	1207306.07	18	19	2.18
19	933778.22	1207304.09	19	20	1.66
20	933777.48	1207302.60	20	21	1.10
21	933776.98	1207301.62	21	22	1.14
22	933776.42	1207300.63	22	23	1.06
23	933775.86	1207299.73	23	24	1.12
24	933775.27	1207298.78	24	25	1.02
25	933774.74	1207297.91	25	26	0.35
26	933774.52	1207297.64	26	27	2.05
27	933773.62	1207295.80	27	28	1.08



COORDENADAS MAGNA-SIRGAS					
ORIGEN BOGOTÁ					
AREA REQUERIDA 2					
PUNTO	ESTE	NORTE	DE	A	DISTANCIA
28	933773.15	1207294.83	28	29	1.16
29	933772.69	1207293.77	29	30	1.14
30	933772.35	1207292.68	30	31	1.06
31	933772.10	1207291.65	31	32	1.49
32	933771.56	1207290.26	32	33	2.66
33	933770.75	1207287.73	33	34	1.17
34	933770.33	1207286.64	34	35	1.18
35	933769.87	1207285.55	35	36	1.05
36	933769.50	1207284.57	36	37	1.06
37	933769.15	1207283.57	37	38	1.10
38	933768.79	1207282.53	38	39	1.22
39	933768.36	1207281.39	39	40	0.83
40	933767.85	1207282.04	40	41	6.82
41	933763.65	1207287.41	41	42	9.42
42	933757.30	1207294.37	42	43	0.85
43	933756.79	1207295.05	43	44	0.85
44	933756.39	1207295.80	44	45	0.85
45	933756.13	1207296.61	45	46	0.86
46	933756.01	1207297.46	46	47	3.54
47	933755.81	1207300.99	47	48	2.42
48	933753.63	1207302.03	48	49	9.75
49	933744.60	1207305.71	49	50	0.69
50	933743.98	1207306.01	50	51	0.15
51	933743.85	1207306.09	51	52	9.60
52	933735.69	1207311.15	52	53	6.24
53	933730.38	1207314.42	53	54	3.37
54	933727.51	1207316.19	54	55	0.56
55	933727.05	1207316.51	55	56	9.82
56	933719.31	1207322.55	56	57	0.18
57	933719.17	1207322.66	57	58	0.18
58	933719.03	1207322.78	58	59	2.24
59	933717.37	1207324.28	59	60	6.13
60	933711.82	1207326.89	60	61	0.25
61	933711.59	1207326.99	61	12	8.14

AREA REQUERIDA 2 = 0.0772 Ha
AREA TOTAL REQUERIDA 0.0825 Ha



COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

COORDENADAS MAGNA-SIRGAS					
ORIGEN BOGOTÁ					
AREA CONSTRUCCIÓN C-1					
PUNTO	ESTE	NORTE	DE	A	DISTANCIA
A	933727.54	1207317.06	A	B	13.71
B	933738.96	1207309.47	B	C	3.97
C	933736.59	1207306.28	C	D	13.56
D	933725.41	1207313.96	D	A	3.76
AREA CONSTRUIDA C-1 = 52.63 m²					

COORDENADAS MAGNA-SIRGAS					
ORIGEN BOGOTÁ					
AREA CONSTRUCCIÓN C-2					
PUNTO	ESTE	NORTE	DE	A	DISTANCIA
E	933732.92	1207306.62	E	F	3.16
F	933735.5	1207304.8	F	G	2.93
G	933733.8	1207302.41	G	H	3.15
H	933731.23	1207304.23	H	E	2.93
AREA CONSTRUIDA C-2 = 9.23 m²					

COORDENADAS MAGNA-SIRGAS					
ORIGEN BOGOTÁ					
AREA CONSTRUCCIÓN C-3					
PUNTO	ESTE	NORTE	DE	A	DISTANCIA
I	933702.84	1207336.17	I	J	2.80
J	933705.45	1207335.16	J	K	3.35
K	933704.11	1207332.09	K	L	4.55
L	933708.35	1207330.45	L	M	3.10
M	933707.11	1207327.61	M	N	7.35
N	933700.24	1207330.23	N	I	6.48
AREA CONSTRUIDA C-3 = 32.26 m²					



COORDENADAS MAGNA-SIRGAS					
ORIGEN BOGOTÁ					
AREA CONSTRUCCIÓN C-4					
PUNTO	ESTE	NORTE	DE	A	DISTANCIA
O	933711.77	1207330.43	O	P	3.19
P	933714.49	1207328.76	P	Q	2.77
Q	933712.89	1207326.5	Q	R	3.19
R	933710.17	1207328.17	R	O	2.77
AREA CONSTRUIDA C-4 = 8.82 m²					

COORDENADAS MAGNA-SIRGAS					
ORIGEN BOGOTÁ					
AREA CONSTRUCCIÓN C-5					
PUNTO	ESTE	NORTE	DE	A	DISTANCIA
S	933765.23	1207308.14	S	T	6.30
T	933771.17	1207306.04	T	U	3.35
U	933770.06	1207302.88	U	V	3.10
V	933767.14	1207303.92	V	W	4.80
W	933765.54	1207299.39	W	X	1.10
X	933764.5	1207299.76	X	Y	2.20
Y	933763.77	1207297.68	Y	Z	2.10
Z	933761.79	1207298.38	Z	S	10.35
AREA CONSTRUIDA C-5 = 41.09 m²					

AREA TOTAL CONSTRUIDA 144.03 m²



CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL		
AVALÚO RURAL COMERCIAL DIRECCIÓN: EL GUADUAL VEREDA: LA FLORESTA (FICHA PREDIAL) VEREDA: LA FLORESTA (CERTIFICADO CATASTRAL) VEREDA: LA FLORESTA (E.O.T) ABSCISAS: 15+533,47 Km a 15+727,28 Km MUNICIPIO DE MACEO- DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIO: HÉCTOR ALONSO HENAO SEPÚLVEDA Y OTROS		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	PREDIO: CM2-UF3-MPTC-PTO8-045	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	0,0825 ha
	CONSTRUIDA	144,03 m²
TOTAL AVALÚO	\$ 148.886.489	



1. INFORMACIÓN BÁSICA

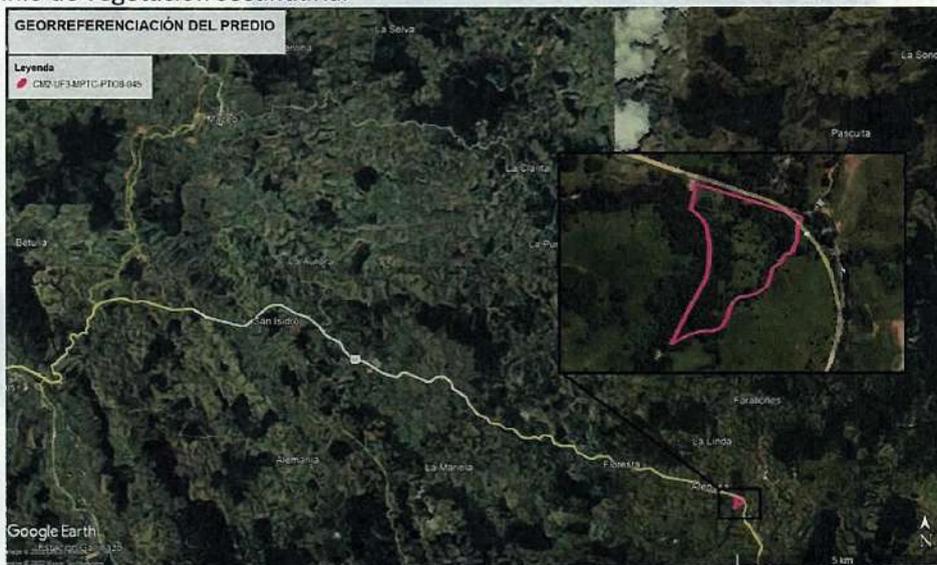
SOLICITANTE	CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2					
TIPO DE INMUEBLE	Lote		Construcción		Lote y Construcción	X
PREDIO No.	CM2-UF3-MPTC-PTO8-045					
DEPARTAMENTO	Antioquia					
MUNICIPIO	Maceo					
VEREDA/BARRIO	LA FLORESTA (FICHA PREDIAL) LA FLORESTA (CERTIFICADO CATASTRAL) LA FLORESTA (E.O.T)					
ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA	15+533,47 Km a 15+727,28 Km					
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	EL GUADUAL					
TIPO DE PREDIO	Rural		X		Urbano	
USO ACTUAL	Residencial		Comercial		Industrial	Institucional
	Agropecuario	X	Ganadería		Protección	Forestal
USO POR NORMA	Zona de parcelaciones campestres sector La Floresta Oriental y Occidental.					
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	<ul style="list-style-type: none"> Resolución 620 de 2008 del IGAC. Ley 388 de 1997. Decreto 1420 de 1998 Ley 1682 de noviembre de 2013 Resolución 898 de agosto de 2014 Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014 Acuerdo Nro. 009 del 19 de diciembre de 2018, por medio del cual se adopta la modificación, ajuste y revisión excepcional de esquema de ordenamiento territorial del municipio de Maceo, acogido mediante decreto 59 de 2000 y se dictan las normas con criterios ambientales sobre el uso de los recursos naturales en el municipio. 					
INFORMACIÓN CATASTRAL	<ul style="list-style-type: none"> Cédula catastral: 4252001000001100009000000000. Áreas de terreno: 2,9378 ha. Áreas de Construcción: 94,71 m2. Avalúo Catastral: \$ 13.616.619. Zonas Homogéneas Físicas catastrales: <ul style="list-style-type: none"> - Sector: Rural; Código Zona: 301; área: 2,9378 ha. Zonas Geoeconómica catastral: <ul style="list-style-type: none"> - Sector: Rural; Código Zona: 301; área: 2,9378 ha. 					



DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<ul style="list-style-type: none"> ● Ficha predial de 31-07-2023. ● Plano predial de 31-07-2023. ● Formato informe técnico de servidumbres. ● Certificado de Tradición y Libertad Nro. 019-4931 del impreso 28-07-2023. ● Certificado Catastral No. 14501696 de 31-07-2023. ● Estudio de Títulos de 31-07-2023. ● Certificado de Uso del suelo rural de 02-12-2021. ● Certificado de vigencia de uso del suelo de 17-02-2023. ● Registro Fotográfico de 31-07-2023. ● Avalúo anterior del 02-08-2021.
FECHA SOLICITUD	27-10-2023.
FECHA VISITA	01-11-2023.
FECHA AVALÚO	20-11-2023.
AVALUADOR COMISIONADO	ERIKA PAOLA GONZALEZ VIRVIESCAS.
RESPONSABLE DE LA VISITA	JUAN ESTEBAN BOTERO.

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Localización: El sector del que hace parte el predio se denomina vereda LA FLORESTA del Municipio de Maceo, la topografía predominante en la zona es ondulada, el sector se caracteriza por el desarrollo de actividades de agricultura (cacao, café, frutas especialmente guanábana, panela, caña de azúcar y yuca), ganadería (ganado vacuno), piscicultura y vivienda campestre. Se observa predominio de vegetación secundaria.



Fuente: Elaboración propia con imágenes satelitales de Google Earth Pro [Software], © 2022 Maxar Technologies.

Coordenadas geográficas: 6.46959894671, -74.67699999999999



Delimitación del sector:

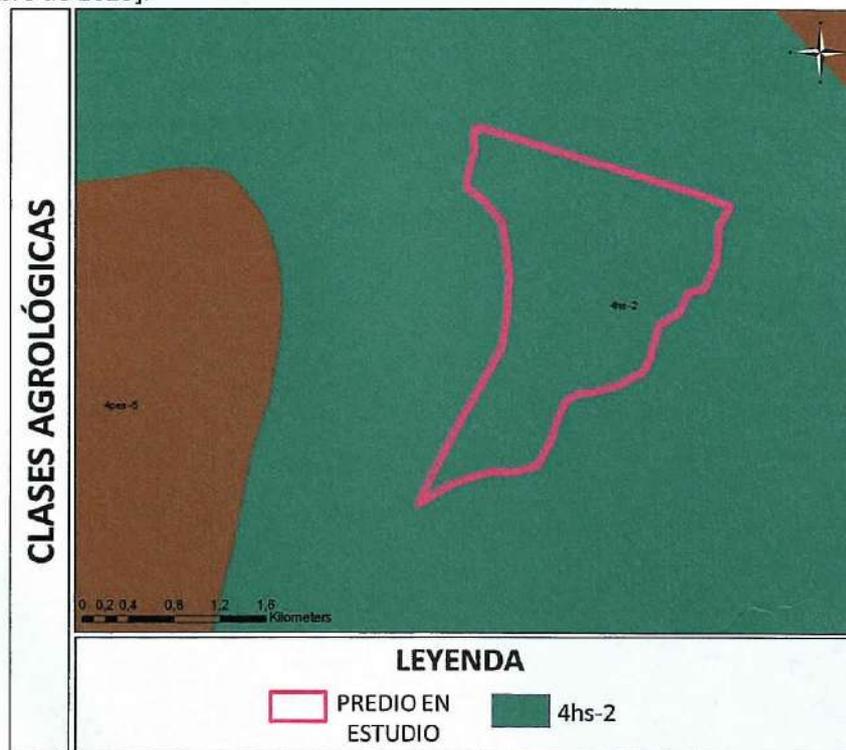
El predio se encuentra ubicado en el municipio de Maceo departamento de Antioquia, en la vereda La Floresta la cual limita de la siguiente manera:

- **Norte:** Veredas Las Brisas y La Pureza.
- **Oriente:** Municipio Puerto Berrio.
- **Sur:** Municipio Puerto Berrio.
- **Occidente:** Vereda El Ingenio.

Características Climáticas:

- **Altura:** 950 msnm aproximadamente.
- **Clima promedio:** 23,4°C
- **Precipitación:** 2.701 mm
- **Piso térmico:** Templado - Cálido.
- **Factores climáticos limitantes:** Ninguno.

Fuente: [Online] disponible en: <http://www.maceo-antioquia.gov.co/> [Consultado en noviembre de 2023].



Fuente: Elaboración propia y Estudio general de Suelos y zonificación de Tierras departamento de Antioquia, IGAC 2007.

Condiciones agrológicas: Clase agrológica IV subclase 4hs-2

- **Principales limitantes de uso:** Inundaciones cortas, nivel freático alto, drenaje imperfecto, fuerte acidez y fertilidad baja.
- **Usos Recomendados:** Ganadería y agricultura con cultivos tolerantes al exceso de humedad.

ENTORNO			ENTORNO			
						
VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Internet		Energía	X	Alcantarillado	Teléfono
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Agua (Veredal)	X Alum. Público
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	
USO PREDOMINANTE	Residencial		Comercial		Agropecuario	X Industrial
	Recreativo		Condominio		Institucional	Minero
	Mixto		Otro		¿Cuál?	
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 piso		Otra	
ESTRATIFICACIÓN	1		2	X	3	4



3. INFORMACIÓN DEL PREDIO
3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ángela María Henao Sepúlveda. 2. Héctor Alonso Henao Sepúlveda. 3. Hernando de Jesús Henao Sepúlveda. 4. Julio Cesar Henao Sepúlveda. 5. María Rosmira Henao Sepúlveda. 6. Mario Antonio Henao Sepúlveda. 7. Nora Cecilia Henao Sepúlveda. 8. Ovidio Enrique Henao Sepúlveda. 9. Jorge Iván Henao Sepúlveda.
IDENTIFICACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. C.C. 21.933.980. 2. C.C. 3.587.819. 3. C.C. 71.188.782. 4. C.C. 71.187.638. 5. C.C. 21.934.351. 6. C.C. 71.186.190. 7. C.C. 43.652.563. 8. C.C. 71.189.626. 9. C.C. 71.190.294.
MATRÍCULA	No. 019-4931.
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	<ol style="list-style-type: none"> 1. 11,11%. 2. 11,11%. 3. 11,11%. 4. 11,11%. 5. 11,11%. 6. 5,57%. 7. 11,11%. 8. 16,66%. 9. 11,11%.
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	<p>De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de los títulos a 20 años se procede a hacer la siguiente descripción:</p> <p>Los actuales propietarios del predio son los señores ANGELA MARIA HENAO SEPULVEDA (11.11%), HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA (11.11%), HERNANDO DE JESUS HENAO SEPULVEDA (11.11%), JULIO CESAR HENAO SEPULVEDA (11.11%), MARIA ROSMIRA HENAO SEPULVEDA (11.11%), NORA CECILIA HENAO SEPULVEDA (11.11%), JORGE IVAN HENAO SEPULVEDA (11.11%), OVIDIO ENRIQUE HENAO SEPULVEDA, (16.66%) y MARIO ANTONIO HENAO SEPULVEDA (5.57%), quienes adquirieron por adjudicación en liquidación de la sucesión doble</p>



	<p>e intestada de los causantes MARIA ROMELIA SEPULVEDA GALLEGO Y OCTAVIO HECTOR DE JESUS HENAO ESCOBAR, tal y como consta en la Escritura Pública Nro. 474 del 26 de abril de 2022 de la Notaria Única de Barbosa, debidamente registrada en la anotación Nro. 005 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 019-4931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío.</p>
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	<p>OFERTA FORMAL DE COMPRA No.20186000000571 del 09 de enero de 2018, expedida por la sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S, en calidad de delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI a OCTAVIO HECTOR DE JESÚS HENAO ESCOBAR, registrada según oficio No. 20186100002061 del 27 de enero de 2018, en la anotación No. 02, del folio de matrícula inmobiliaria No. 019-4931, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío.</p> <p>ALCANCE OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 20216100032731 del 28 de diciembre de 2021, expedida por la sociedad Autopista Río Magdalena S.A. S, en calidad de delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI a OCTAVIO HECTOR DE JESÚS HENAO ESCOBAR, registrada según oficio No. 20216100032751 del 28 de diciembre de 2021, en la anotación No. 03, del folio de matrícula inmobiliaria No. 019- 4931, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío.</p> <p>Nota: En la anotación Nro. 003 del FMI 019-4931 se evidencia que erróneamente se plasmó un dígito adicional “0” en el número de oficio mediante el cual se emitió al alcance a la oferta formal de compra, así: 202161000032731, siendo el correcto el número 20216100032731.</p>

Fuente: Estudio de Títulos.

Nota: La anterior información no constituye un estudio de títulos.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 009 de diciembre de 2018, bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Maceo, Antioquia, el predio con cédula catastral 4252001000001100009 Ubicado en la vereda La Floresta zona rural, cuenta con la siguiente norma extraída literalmente del certificado de uso del suelo suministrado:



MUNICIPIO DE MACEO
LA SECRETARIA DE PLANEACION, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO
RURAL
(02 de diciembre de 2021)

CERTIFICADO USO DEL SUELO RURAL

El predio con cedula catastral 4252001000001100009 Ubicado en la vereda La Floresta zona rural del Municipio Maceo, presenta los siguientes usos segun Acuerdo 009 del 19 de diciembre de 2018.



7. Zonas de Suelo de Desarrollo Restringido

Subcategoria: Suburbanos

Unidad de manejo: Zona de Parcelaciones campestres sector La Floresta Oriental y Occidental.

Uso Principal: Parcelaciones campestres, viviendas de Recreo, residencial unifamiliar.

Usos Complementario: C1-C2-C3- O1-O2-O3- sistemas agroforestales.

Uso Restringido: I5-I7- C1-C2-C3-C6-C12-S5-S7-S8-O4, sistemas agrosilvopastoriles en los suelos de clase agrológica VI.

Uso Prohibido: C4-C5-C7-C8-C9-C10-C11-C13-C14-C15-S1-S2-S3-S4-S6- S-8-S10-S11-S12-S13-I1-I2-I3-I4-I6 - I7-I8-O5-O6-O7.



NT 890.980.958-3
Tel: 8642209
Codigo postal 053460
Direccion: Carrera 30 No. 30-02



 MUNICIPIO DE MACEO	CERTIFICACIÓN	Código: PDD-FR-13
		Versión: 01
		Página 2 de 4

C1: Minorista básico (cotidiano). Expendio de viveros, nuevos, verduras, frutas, graneros, carnicerías, pescaderías, salsamentarias, cigarrerías, panaderías, misceláneas, almacén de confecciones, artículos de limpieza y aseo, farmacias.

Relación CIIU
 522 comercio al por menor de alimentos (viveros en general), incluye (5221, 5222, 5223, 5224, 5225, 5229).

C2: Minorista medio suntuario. Almacenes de telas, vestidos, lencerías, zapatos, carteras, cosméticos, alfombras, cortinas, muebles, electrodomésticos y sus repuestos, discos, floristerías y plantas ornamentales, materas, pájaros y peces, estanques y estanquillos, papelerías, librería, regalos, juguetes, artículos cinematográficos, ortopédicos, equipo de agrimensura, oficina, químicos y sus reactivos, antigüedades, cerámica sanitaria, vidrios, biseleros, placas, artículos religiosos, deportivos, en metales y plástico, musicales, pintura, resinas, gomas, cacharrerías, mercados medianos, ferretería menor, joyerías y relojerías o similares a estas, papelerías y artículos eléctricos.

C3: Industrial liviano y pesado. Actividades de carácter tanto minorista como mayorista, con almacenamiento anexo. Agencias de repuestos y accesorios para automotores, maquinaria agrícola, industrial, de adecuación y especializada, ferretería, materiales de construcción y tuberías, andamios y estructuras metálicas o de madera, cerraduras, ventanas, rejas, mallas, casas prefabricadas, vehículos para navegación, pates cortidos, monturas tridicas, bicicletas, insecticidas, abonos, grasas, solventes, combustibles y asfaltos, motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, hornos, hornos de material (combustible y refractario), papeles y cartones en resmas, rollos de bobinas o similares a estas.

C4: Recuperación de materiales. Actividades destinadas a la compra y venta de chatarra menor, papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera y textiles. Requiere área interna de cargue y descargue.

C5: Sala de exhibición de maquinaria y artículos al por mayor. Actividades como la compra y venta de los siguientes artículos: Vehículos automotores, maquinaria de construcción, agrícola e industrial, motores y plantas eléctricas. Negociación de artículos al por mayor, mediante exhibición. No tiene almacenamiento ni expendio directo.

C6: Centro de acopio o plaza de mercado. Almacenamiento y expendio al por mayor de viveros. Requieren área para parqueo de visitantes, cargue y descargue en extensión igual o mayor al área construida.

C7: Supermercados y almacenes por departamentos. Expendio al por mayor de viveros, artículos complementarios, personales y para el hogar. Requieren parqueo para visitantes.

C8: Pasajes y centros comerciales. Conjunto de locales cerrados, dedicados a la venta de artículos de diversos tipos, y a la prestación de servicios.

C9: Mayorista medio suntuario. Actividades relacionadas con la tipología C2 al por mayor. Requiere almacenamiento anexo.



Saceo
Somos Todos

NIT: 892.980.858-1
 Tel: 8563204
 Código postal: 053980
 Dirección: Carrera 30 No. 30 - 32



 MUNICIPIO DE MACEO	CERTIFICACIÓN	Código: PDO-FR-13
		Versión: 01
		Página 3 de 4

C10: Alto riesgo colectivo: Expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares y al por mayor, de combustibles sólidos o gaseosos.

S1: Mayor de reparación y mantenimiento: Talleres de automotores, motos, maquinaria reparación y agrícola y para construcción.

S2: Medios de reparación y mantenimiento industrial: Talleres para equipo industrial, plantas, transformadores, motores eléctricos, de refrigeración, de bombeo, motores y herramientas industriales, maquinarias, corderos y simiferos.

S3: Taller industrial mediano: Reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes de maquinarias, soldadura, niquelado, vulcanizado y cromado o similares.

S4: Taller de servicio liviano: Servicio mixto comercial y de reparaciones de maquinarias menores, cortacésped, lavadoras, neveras, cerrajerías, equipos de oficina, electrodomésticos en general, cortinas, persianas, muebles, plomería, instalaciones eléctricas, publicidad visual o similares.

S5: Medios específicos: Prenderías, juegos de azar, hoteles, pensiones, teatros, cines, discotecas y establecimientos con expendio de licor.

S6: Personales especiales: Lavandería, heliográficas, mimeógrafos, litografía y tipografía, implementos para banquetes, fotograbado o similares.

S7: Personales generales: Ópticas, fotografías, salas de belleza, gimnasio, sauna, turco, reparación de vestido y calzado, consultorios médicos y odontológicos individuales, esperomiento público, sala de té, cafetería, repostería sin expendio de licor.

S8: Oficinas

S9: Servicios básicos: Administración pública y diplomática, religiosa, educacional, bancaria y crediticia.

S10: Generales de depósito Almacenamiento de toda clase de productos y materia prima.

S11: Al vehículo liviano (hasta tres toneladas): Estaciones de servicio, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación, parqueaderos.

S12: Al vehículo pesado (de más de tres toneladas) Estaciones de servicio, parqueo a nivel, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación de motor.

S13: Mortuorio: Funeraria, velación y relacionados con cementerios y hornos crematorios. Cementerios con bóvedas.

I1: Industria mayor: Aquella susceptible de generar contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales u otros efectos nocivos o perturbadores.

I2: Industria mediana: Opera dentro de rangos de compatibilidad con otros usos.



NT 892.880.256-3
 Tel: 8442295
 Código postal: 055490
 Dirección: Carrera 32 No. 30-32



 MUNICIPIO DE MACEO	CERTIFICACIÓN	Código: PDC-FR-13 Versión: 01 Página 4 de 4
--	----------------------	---

13: Industria artesanal: Procesos industriales básicamente de origen familiar, cooperativos o similares que no requieren energía industrial, no ocupan grandes áreas ni recursos laborales o técnicos significativos.

Franja de protección del recurso hídrico
 Corresponde a las fajas de terreno alrededor de los nacimientos de todos los cuerpos de agua, a lado y lado de los cauces de quebradas, arroyos, caños, ríos y similares y alrededor de todas las pías, lagunas y demás cuerpos cenagosos, medidos a partir de la cota máxima de inundación o borde superior del talud que conforma el cauce. Esta zona se considera como un área de alta fragilidad ecológica, y se establecen los retiros según el Decreto 1448 de 1987, artículo 3, y demás normas relacionadas con rondas hídricas como se especifica a continuación:

- 100 metros alrededor de todos los nacimientos de agua.
- 30 metros a lado y lado del cauce de todas las quebradas, arroyos, caños y ríos de la zona rural y Urbana.

Áreas de retiro a infraestructura vial
 De acuerdo a lo establecido por la Ley 1228 de 2008, en el municipio de Maceo se establecen según el artículo 2°:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Esta certificación se expide por solicitud de Autocepsa Rio Magdalena S.A.


MARÍA CLARA ÁLVAREZ ORTEGA
 Secretaria de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Rural

Proyecto	Revisó	Aprobó
Dayana Andrea Restrepo Vásquez - Contratista	María Clara Álvarez Ortega - secretaria de Planeación	María Clara Álvarez Ortega - secretaria de Planeación



NIT 890.992.566-3
 Tel: 8642200
 Código postal 053460
 Dirección: Carrera 30 No. 30 - 3D

Fuente: Certificado de uso de suelo, emitido por la Secretaría de Planeación, infraestructura y Desarrollo rural, emitido el 2 de diciembre del 2021.



11

 MUNICIPIO DE MACEO	CERTIFICACIÓN	Código: PDO-FR-13						
		Versión: 01						
		Página 1 de 1						
LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO RURAL DEL MUNICIPIO DE MACEO ANTIOQUIA								
CERTIFICA:								
<p>Que en la actualidad se encuentra vigente el Acuerdo N°009 de 2018 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACION, AJUSTE Y REVISION EXCEPCIONAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MACEO, ACOGIDO MEDIANTE DECRETO 59 DE 2000, Y SE DICTAN NORMAS CON CRITERIOS AMBIENTALES SOBRE EL USO DEL LOS RECURSOS NATURALES EN EL MUNICIPIO"</p>								
<p>La presente certificación se expide en el Municipio de Maceo, a los diecisiete (17) días del mes de febrero del año 2023.</p>								
 FERNEY ANDRES LOPEZ ALARCON Secretario de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Rural.								
<table border="1"> <tr> <td>Proyectó</td> <td>Revisó</td> <td>Aprobó</td> </tr> <tr> <td>Dayana Andrea Restrepo Vasquez- Contratista</td> <td>Ferney Andrés López Alarcón - secretario de Planeación</td> <td>Ferney Andrés López Alarcón - secretario de Planeación</td> </tr> </table>	Proyectó	Revisó	Aprobó	Dayana Andrea Restrepo Vasquez- Contratista	Ferney Andrés López Alarcón - secretario de Planeación	Ferney Andrés López Alarcón - secretario de Planeación		
Proyectó	Revisó	Aprobó						
Dayana Andrea Restrepo Vasquez- Contratista	Ferney Andrés López Alarcón - secretario de Planeación	Ferney Andrés López Alarcón - secretario de Planeación						



Fuente: Certificado de vigencia de uso del suelo, emitido por la Secretaría de Planeación, infraestructura y Desarrollo rural.

ARTÍCULO 24. ZONAS PARA PARCELACIONES CAMPESTRES EN EL MUNICIPIO DE MACEO.

Teniendo en cuenta que en la municipalidad existen varios sectores rurales cuyos predios de mayor tamaño, han sido subdivididos en unidades prediales de menos áreas, en los cuales construyeron edificaciones destinadas al uso residencial y recreacional que no cuentan con la debida escritura, y adicionalmente previendo que con la construcción de las Autopistas de la Prosperidad, un mayor número de personas querrán tener su segunda vivienda o vivienda de recreo en este municipio, considerando sus calidades ambientales y paisajísticas, se hace necesario definir unas zonas para el desarrollo de vivienda campestre que se ajuste a la reglamentación nacional vigente y a la

Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia. Por tal motivo en esta revisión se definen las siguientes zonas:

1) Zona para parcelaciones campestres sector La Floresta Occidental y Oriental: Corresponde a una porción de suelo ubicado hacia el oriente del corregimiento de La Floresta con un área de 479.5 ha y otras ubicadas al occidente con un área de 256,53 ha.

Clasificación del suelo rural	Subcategoría	Unidad de manejo	Usos del suelo
Suelos De Desarrollo Restringido En Suelo Rural	Áreas de Parcelación	Zona de Parcelaciones campestres sector La Floresta Oriental y Occidental	<p>Uso Principal: Parcelaciones campestres, viviendas de Recreo, residencial unifamiliar.</p> <p>Usos Complementarios: C1-C2-C3- O1-O2-O3-, sistemas agroforestales.</p> <p>Usos Restringidos: I5-I7- C1-C2-C3- C6-C12-S5-S7-S8- O4, sistemas agrosilvopastoril en los suelos de clase agrológica VI.</p> <p>Usos Prohibidos: C4-C5- C7-C8-C9-C10-C11-C13-C14-C15-S1-S2-S3-S4-S6- S-9-S10-S11-S12-S13-I1-I2-I3-I4-I6 – I7-I8-O5-O6-O7</p>

ARTÍCULO 210. DENSIDADES DE OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL: Las densidades rurales se establecerán dependiendo de la categorización y zonificación realizada, en cumplimiento al Decreto 3600 de 2007, y rangos de densidades definidos por la respectiva autoridad ambiental; para el caso del municipio de Maceo es Corantioquia (artículo 3 de la Resolución 9328 de 2007); quedando así:

Clasificación del suelo rural	Subcategoría	Unidad de manejo	Densidad máxima viv/ha
Suelos de desarrollo restringido en suelo rural	Áreas de Parcelación	Zona de Parcelaciones campestres sector La Floresta Oriental y Occidental	<p>3.7 Viv./Ha</p> <p>Se determinan las densidades de acuerdo a lo establecido por la Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia</p>

ARTÍCULO 211. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO RURAL.

Se establecerán las siguientes cesiones obligatorias en el suelo rural del municipio de Maceo:



4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO MP	0,0772 ha
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO TC	0,0053 ha
ÁREA SOBRANTE	2,6715 ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,0825 ha
LINDEROS ÁREA REQUERIDA ÁREA 1/2	
NORTE	47,88 m VÍA ALTO DE DOLORES – PUERTO BERRIO (ZONA DE CARRETERA) (1-5).
SUR	48,39 m HÉCTOR ALONSO HENAO SEPÚLVEDA Y OTROS (mismo predio) (5-11).
ORIENTE	0,00 m N.A.
OCCIDENTE	1,95 m LIDA ITSBELIA VILLAMIZAR RUIZ (11-1).
LINDEROS ÁREA REQUERIDA 2/2	
NORTE	78,79 m VÍA ALTO DE DOLORES – PUERTO BERRIO (ZONA DE CARRETERA) (12-18).
SUR	83,73 m OCTAVIO HÉCTOR DE JESÚS HENAO (mismo predio) (39-12).
ORIENTE	27,03 m BALDÍO DE LA NACIÓN (18-39).
OCCIDENTE	0,00 m N.A.

Fuente: ficha predial

4.1. PENDIENTES DEL TERRENO

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

Fuente: Ficha Predial

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada	X	Escarpada	
VÍA DE ACCESO	Al predio se accede por la autopista Nacional 62, Vía Barbosa – Puerto Berrio; vía de una calzada, pavimentada y en buen estado de conservación y mantenimiento.					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
	Rec. Basuras		Energía	X	Alcantarillado	Teléfono

SERVICIOS PÚBLICOS	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Agua (veredal)	X	Alum. Público
	Gas		Parabólica		Internet		

4.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES – MP:

PROPIETARIO: HÉCTOR ALONSO HENAO SEPÚLVEDA Y OTROS.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UN D.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
C-1	VIVIENDA: Construcción con muros con pañete y pintura, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, piso en cemento afinado; 3 habitaciones, sala, 1 baño, 6 puertas de madera de 0,90 m x 1,90 m, 6 ventanas de madera de 0,70 m x 0,90 m. Se localiza un lavadero en concreto.	52,63	m ²	26 años	70 años	Bueno
C-2	COCINA: Con muros en bloque de cemento sin pañete, piso en concreto esmaltado, mesón en concreto de dos niveles con medidas 3,24 m x 0,60m h=10 m cuenta con cerámica en su superficie superior. La construcción cuenta con dos puertas y una ventana de madera.	9,23	m ²	26 años	70 años	Bueno

Fuente: Ficha Predial.

Nota: La edad de las construcciones fueron establecidas de acuerdo con información suministrada por quien atiende la visita y de acuerdo con la edad aparente de las mismas.



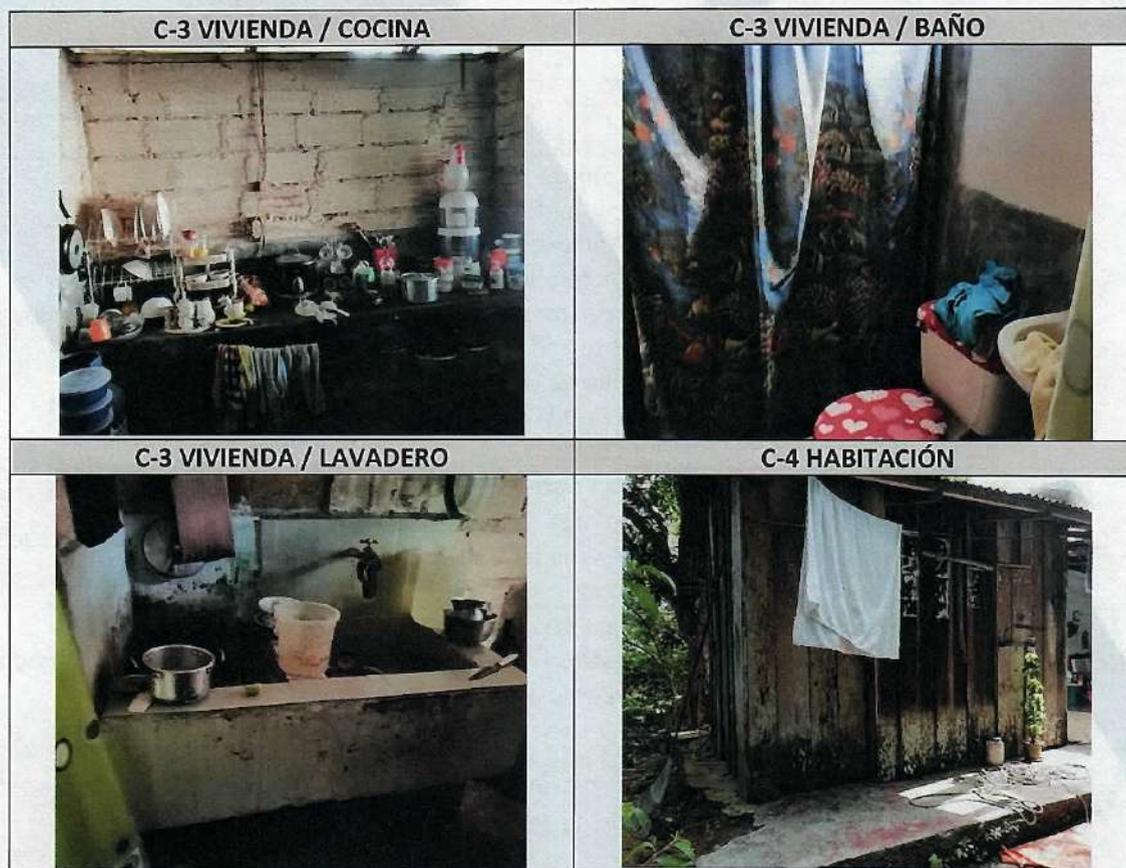
MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
C-3	VIVIENDA. Construcción con muros en bloque de cemento con pañete y pintura, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, piso en concreto liso. Consta de una habitación, cocina con mesón enchapado, baño con inodoro, lavamanos y ducha. Cuenta con 1 puerta metálica de 0,90 m x 2,0 m, 2 ventanas de madera de 1,0 m x 1,0 m y lavadero en concreto con baldosa.	32,26	m ²	26 años	70 años	Bueno
C-4	HABITACIÓN. Muros en madera, piso en concreto, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, cuenta con una puerta de madera.	8,82	m ²	26 años	60 años	Bueno

Fuente: Ficha Predial.

Nota: La edad de las construcciones fueron establecidas de acuerdo con información suministrada por quien atiende la visita y de acuerdo con la edad aparente de las mismas.



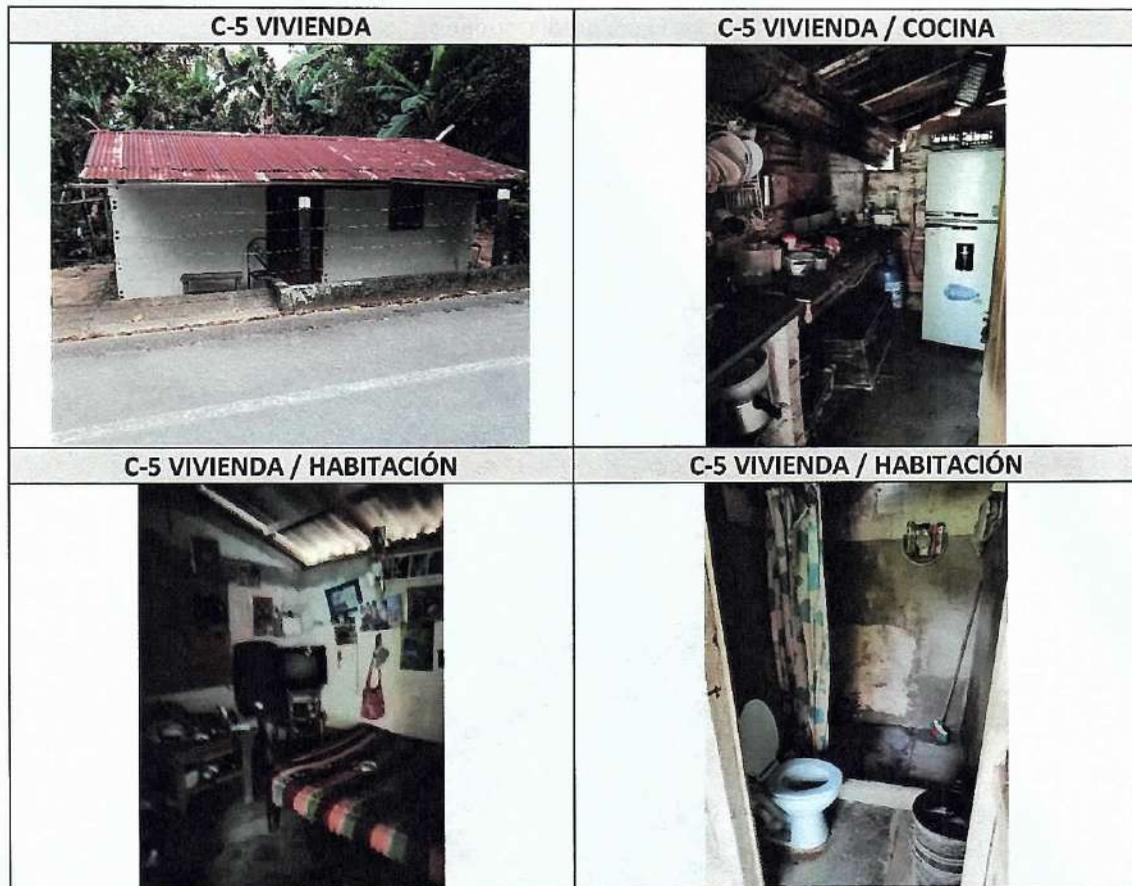

MEJORATARIO 2: NORA CECILIA HENAO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
C-5	VIVIENDA. Construcción con muros en bloque de cemento pintado, cubierta en lámina de zinc soportada sobre estructura de madera, piso en concreto esmaltado. Consta de 3 habitaciones, baño con lavamanos, inodoro y ducha, cocina con mesón en concreto de 2 niveles. y lavaplatos empotrado. Cuenta con 5 puertas de madera de 1,0 m x 1,83 m, 3 ventanas de madera de 0,70 m x 0,80 m y 1 fogón de leña con cubierta en lámina de zinc.	41,09	m ²	26 años	70 años	Bueno

Fuente: Ficha Predial.



Nota: La edad de las construcciones fueron establecidas de acuerdo con información suministrada por quien atiende la visita y de acuerdo con la edad aparente de las mismas.



4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS – MP

PROPIETARIO: HÉCTOR ALONSO HENAO SEPÚLVEDA Y OTROS

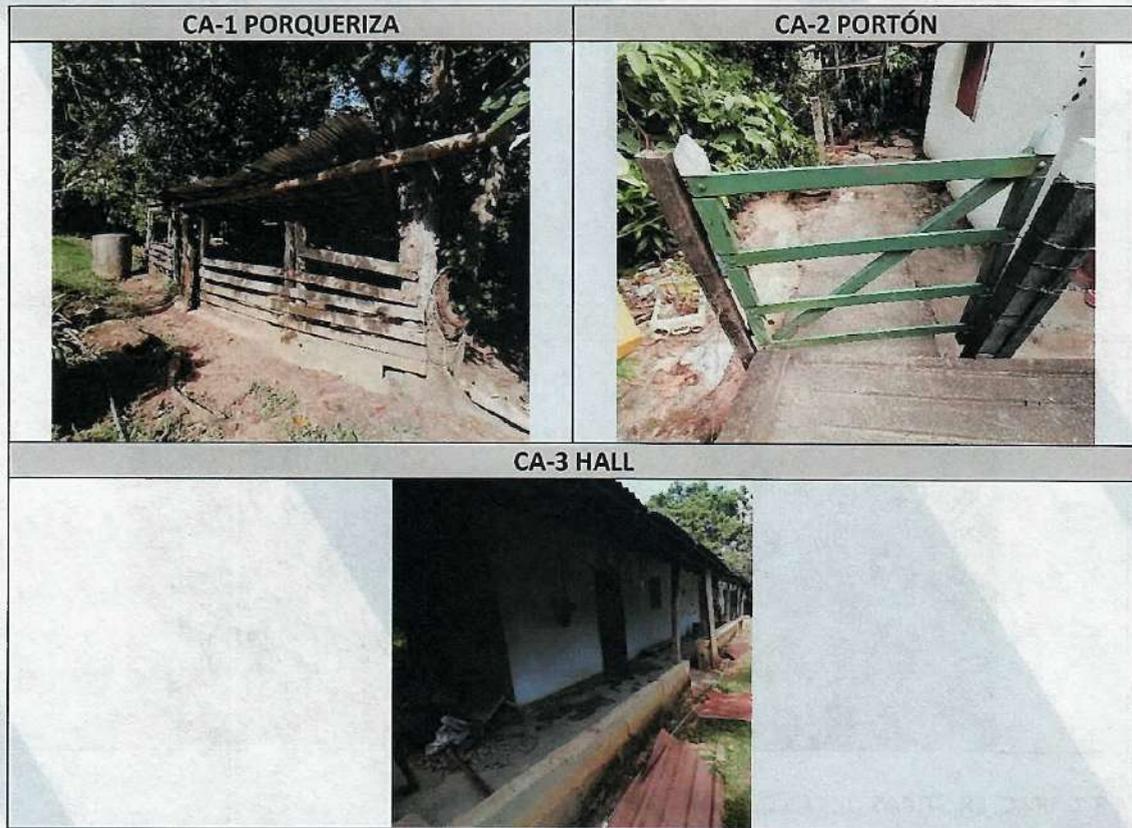
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CA-1	Porqueriza. Estructura y paredes en madera, cubierta en lámina de zinc, piso en tierra y en concreto rústico 9,90 m x 3,40 m.	33,66	m ²	26 años	60 años	Bueno
CA-2	Portón en madera 5,60 m x 1,40 m soportado en columnas de madera de 0,12 m x 0,12 m.	1,00	und	N/A	N/A	N/A



CA-3	Hall: Estructura en madera, cubierta en lámina de zinc, piso en cemento, con un muro de 19,77 m de largo h=0,60 m	37,81	m ²	26 años	80 años	Bueno
------	---	-------	----------------	---------	---------	-------

Fuente: Ficha predial suministrada.

Nota: La edad de las construcciones fueron establecidas de acuerdo con información suministrada por quien atiende la visita y de acuerdo con la edad aparente de las mismas.



MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO

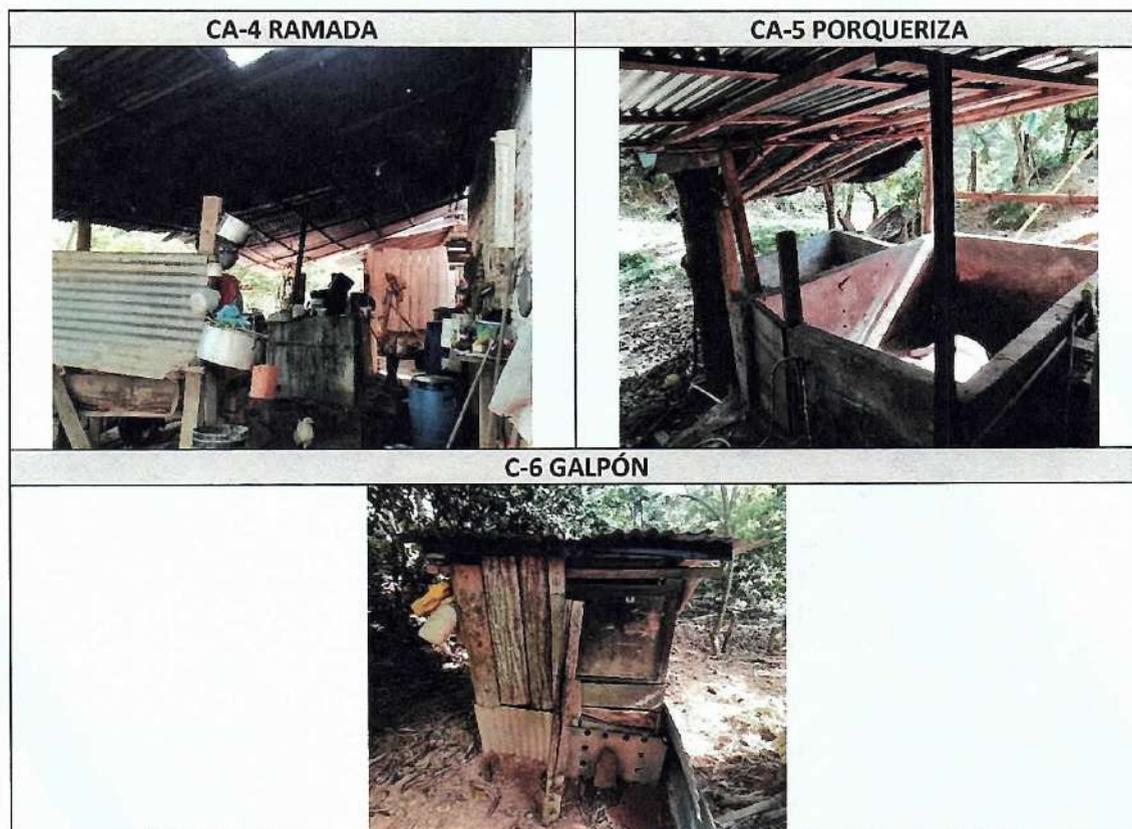
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CA-4	Ramada. Estructura en madera, cubierta en lámina de zinc, piso en tierra 4,60 m x 7,60 m. Se localiza un fogón artesanal y un tanque en concreto de 2,10 m x 1,0 m h=0,80 m	34,96	m ²	13 años	50 años	Bueno



CA-5	Porqueriza. Cerramiento en muros de ladrillo pañetado h=1,0 m, columnas de madera, cubierta en lámina de zinc y piso en concreto rústico.	4,17	m ²	13 años	30 años	Bueno
CA-6	Galpón. Estructura y cerramiento en madera, cubierta en lámina de zinc.	1,52	m ²	13 años	30 años	Bueno

Fuente: Ficha predial suministrada.

Nota: La edad de las construcciones fueron establecidas de acuerdo con información suministrada por quien atiende la visita y de acuerdo con la edad aparente de las mismas.

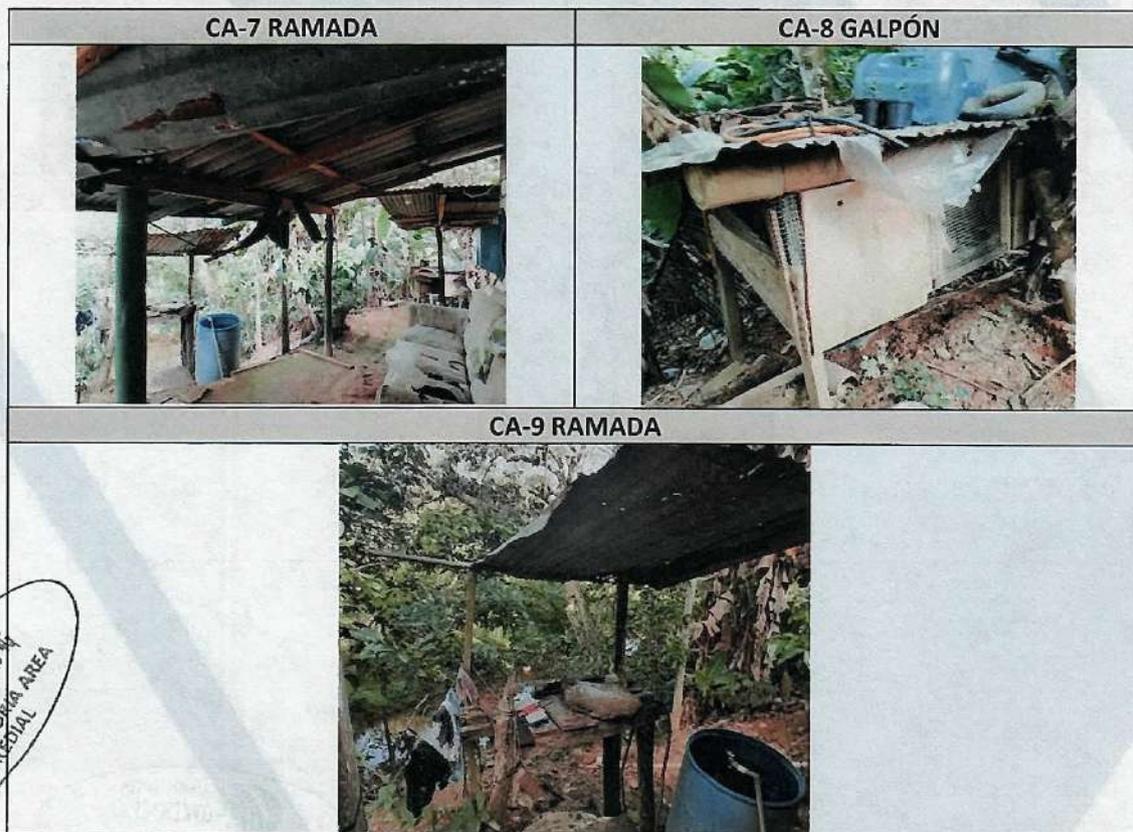


MEJORATARIO 2: NORA CECILIA HENAO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CA-7	Ramada, estructura en madera, cubierta en lámina de asbesto y lámina de zinc, piso en tierra.	27,65	m ²	13 años	50 años	Bueno
CA-8	Galpón, estructura y cerramiento en madera, cubierta en lámina de zinc h=1,6 m.	2,16	m ²	13 años	30 años	Bueno
CA-9	Ramada, estructura en madera, cubierta en lámina de zinc y piso en tierra; se localiza un lavadero artesanal.	3,80	m ²	13 años	50 años	Bueno

Fuente: Ficha predial.

Nota: La edad de las construcciones fueron establecidas de acuerdo con información suministrada por quien atiende la visita y de acuerdo con la edad aparente de las mismas.



4.4. CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES
PROPIETARIO: HÉCTOR ALONSO HENAO SEPÚLVEDA Y OTROS

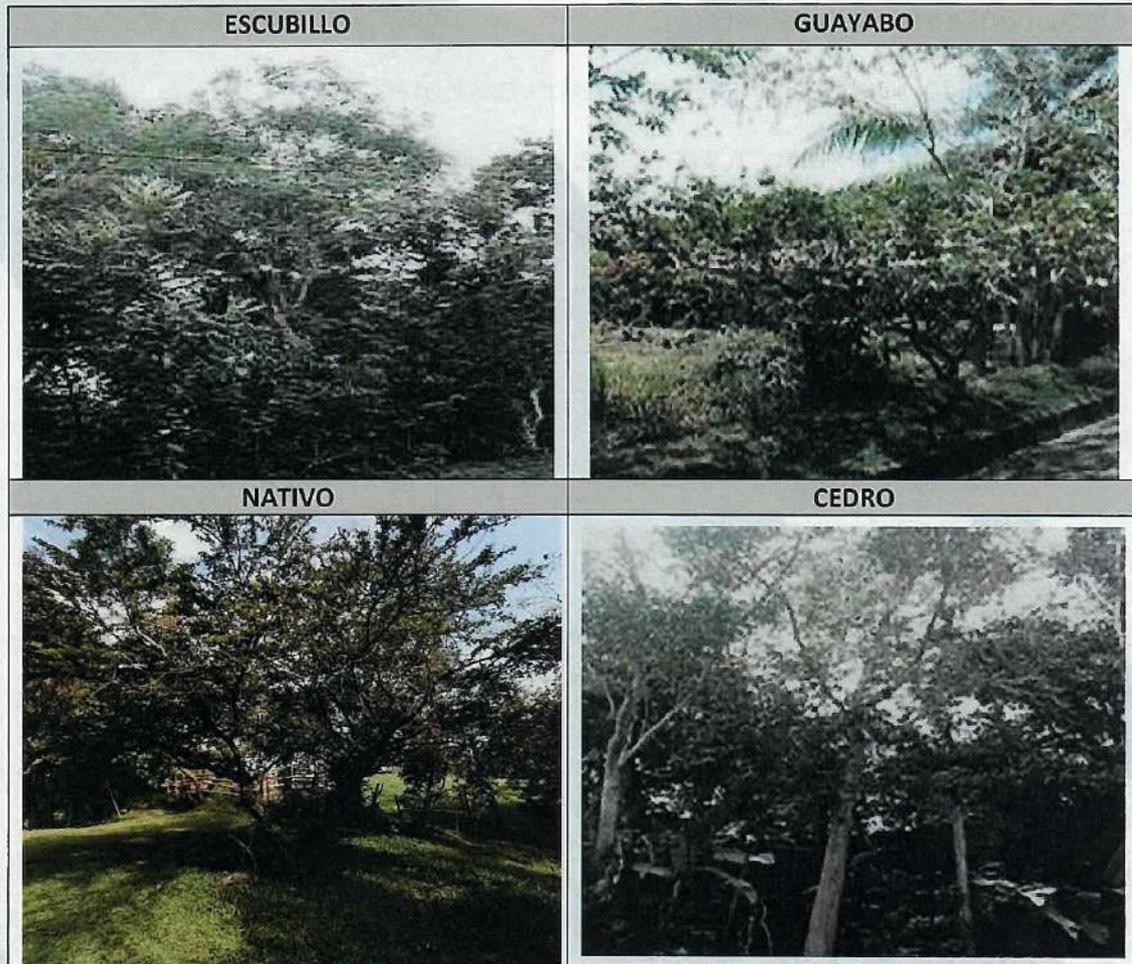
- INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES EN TC:

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES			
DESCRIPCIÓN	CANT	ALT	UND
Espadero	16	3	Und
Matarratón	13	4	Und
Escubillo	2	5	Und
Guayabo	25	2,5	Und
Nativo	2	5	Und
Cedro	3	0,3	Und

Fuente: Ficha predial.

ESPECIES VEGETALES	
ESPADERO	MATARRATÓN
	





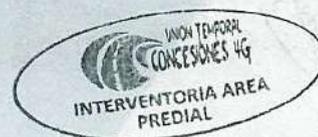
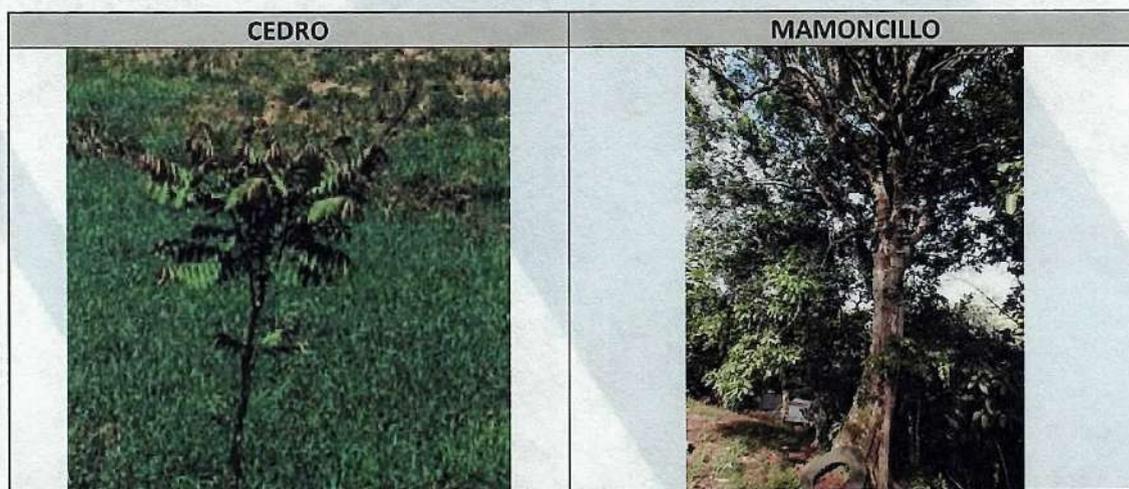
- INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES EN MP:

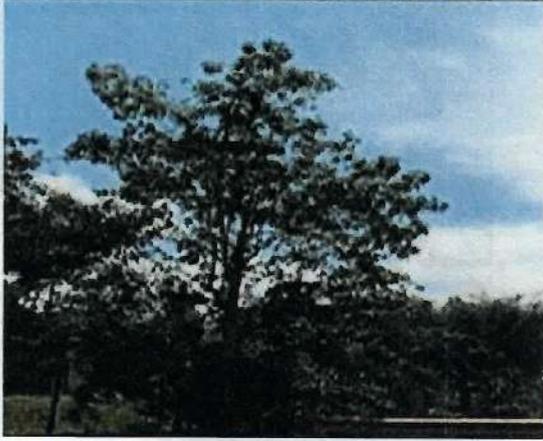
CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES			
DESCRIPCIÓN	CANT	ALT	UND
Cedro	1	6	Und
Mamoncillo	2	4,5	Und
Yarumo	1	6	Und
Croto	1	1,5	Und
Carambolo	1	3	Und
Cacao	9	2	Und
Chingalé	1	6	Und
Guanábano	4	3	Und



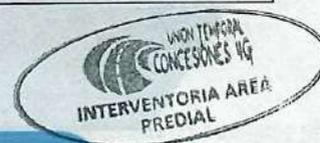
Guamo	6	7	Und
Naranja	2	3	Und
Mandarino	1	3	Und
Mango	3	5	Und
Limón	3	4	Und
Árbol de Café	1	2,8	Und
Plátano	17	4	Und
Aguacate	1	5	Und
Sangre de toro	1	6	Und
Lechudo	1	5,3	Und
Cerezo	1	3,8	Und
Penca de cabuya	30	0,4	Und
Garrapato	1	5	Und
Arrayán	3	4	Und
Tachuelo	3	5	Und
Tabaida	1	4	Und
Borojó	1	4	Und
Niguito	3	4	Und
Pasto Brachiaria	0,0250		ha

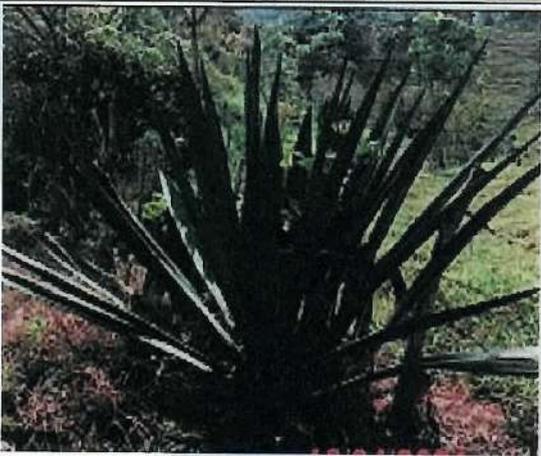
Fuente: Ficha predial.



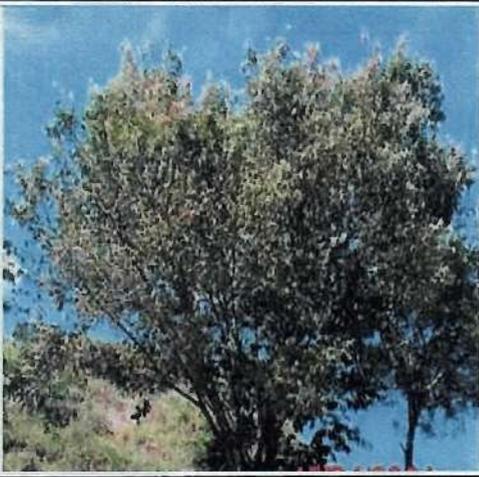
<p style="text-align: center;">YARUMO</p> 	<p style="text-align: center;">CROTO</p> 
<p style="text-align: center;">CARAMBOLO</p> 	<p style="text-align: center;">CACAO</p> 
<p style="text-align: center;">CHINGALÉ</p> 	<p style="text-align: center;">GUANABANO</p> 





<p style="text-align: center;">PLÁTANO</p> 	<p style="text-align: center;">AGUACATE</p> 
<p style="text-align: center;">SANGRE TORO</p> 	<p style="text-align: center;">LECHUDO</p> 
<p style="text-align: center;">CEREZO</p> 	<p style="text-align: center;">PENCA DE CABUYA</p> 



<p style="text-align: center;">GARRAPATO</p> 	<p style="text-align: center;">ARAYÁN</p> 
<p style="text-align: center;">TACHUELO</p> 	<p style="text-align: center;">TABAIDA</p> 
<p style="text-align: center;">BOROJO</p> 	<p style="text-align: center;">NIGUITO</p> 

INTERVENTORIA AREA
PREDIAL

PASTO BRACHIARIA


MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO.

- INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES EN MP:

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES			
DESCRIPCIÓN	CANT	ALT	UND
Croto	7	1,5	Und
Árnica	1	4	Und
Carey	1	1	Und
Cresta de gallo	1	2,5	Und
Musaenda	1	2	Und
Vijaguillo	1	1	Und
Pomarrosa	1	10	Und
Caballero de la noche	3	3	Und
Quiebrabarrigo	1	3	Und
Guayabo	2	3	Und
Zapote	2	5	Und
Mango	1	8	Und
Aguacate	2	5	Und

Fuente: Ficha predial.



<p style="text-align: center;">CROTO</p> 	<p style="text-align: center;">ÁRNICA</p> 
<p style="text-align: center;">CAREY</p> 	<p style="text-align: center;">CRESTA DE GALLO</p> 
<p style="text-align: center;">MUSAENDA</p> 	<p style="text-align: center;">VIJAGUILLO</p> 



<p style="text-align: center;">POMAROSA</p> 	<p style="text-align: center;">CABALLERO DE LA NOCHE</p> 
<p style="text-align: center;">QUIEBRABARRIGO</p> 	<p style="text-align: center;">GUAYABO</p> 
<p style="text-align: center;">ZAPOTE</p> 	<p style="text-align: center;">MANGO</p> 





MEJORATARIO 2: NORA CECILIA HENAO.

- INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES EN MP:

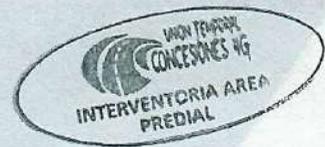
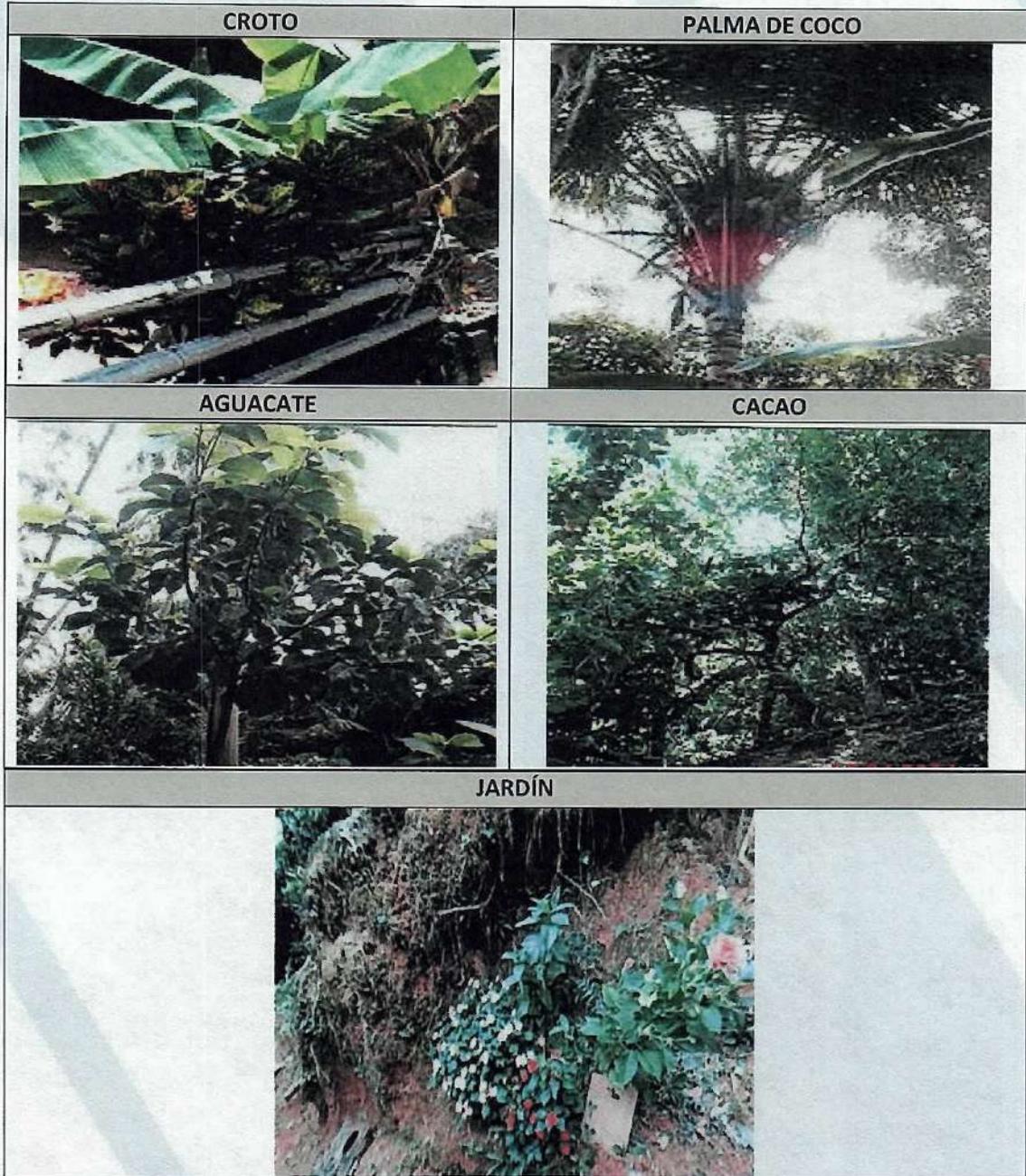
CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES			
DESCRIPCIÓN	CANT	ALT	UND
Pino Ciprés	1	5	Und
Limón mandarino	1	3	Und
Plátano	43	2	Und
Mango	1	2	Und
Guanábano	2	3	Und
Guamo	2	6	Und
Croto	1	1	Und
Palma de coco	1	8	Und
Aguacate	2	6	Und
Cacao	2	2	Und
Jardín	12	1	Und

Fuente: Ficha predial.



<p style="text-align: center;">PINO CIPRÉS</p> 	<p style="text-align: center;">LIMÓN MANDARINO</p> 
<p style="text-align: center;">PLÁTANO</p> 	<p style="text-align: center;">MANGO</p> 
<p style="text-align: center;">GUANÁBANO</p> 	<p style="text-align: center;">GUAMO</p> 





REGISTRO FOTOGRÁFICO VISITA 01-11-2023





5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

5.1. METODOLOGÍA TERRENO Y CONSTRUCCIONES

Según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) el método de avalúo usado para la valoración del área de terreno son los siguientes:

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

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno



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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas de la Resolución 620 de 2.008).

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

$$V.T.B = \%AU \{ (Vtu/(1 + g)) - Cu \}$$

En donde:

% AU Porcentaje área útil.

Vtu Valor del terreno urbanizado

g Ganancia por la acción de urbanizar.

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

Parágrafo 1.- Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.- Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

5.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES.

Para los cultivos transitorios y permanentes se realizó el cálculo del costo total de establecimiento teniendo en cuenta los costos de preparación, siembra, sostenimiento y producción.

Las especies que no son maderables (nativas y plantas de jardín) presentan un análisis similar a las especies ornamentales presentando un valor igual sin importar su diámetro ya que serán pagadas hasta un tiempo de 5 años, debido a que a esta edad alcanzan su madurez y ya se



encuentran en condiciones de mantenerse con menor presencia. El valor dado es el de establecimiento ya que no se demuestra una actividad económica en estas.

La valoración de pastos se determina a través del establecimiento, el costo de mantenimiento que vas desde los días de trabajo, limpieza de terreno, aplicación de insumos semillas, retirar malezas, y aplicación de abonos.

5.3. VALORACIÓN DE RONDAS DE RÍO Y HUMEDALES

Para la valoración de zonas de protección como el caso del predio analizado y siguiendo los lineamientos de la resolución 762/1998 del IGAC, se tomó como consulta a expertos las conclusiones del TALLER DE AVALÚOS AMBIENTALES realizado en la Universidad de los Andes los días 27 y 28 de mayo de 2004, dentro de las conclusiones se destaca que "El piso del valor ambiental, debe ser el valor agrícola de la zona"¹.

De igual manera se tomó como consulta las conferencias del encuentro nacional de evaluadores del 18 de mayo del 2018 en la ponencia "valoración de terrenos de protección ambiental" dada por Oscar Borrero Ochoa en el cual se tomó esta misma posición.

Por esta razón el área del predio afectada por ronda hídrica no será castigada y el mismo será comparado con el mercado de fincas productivas de la zona analizada.

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

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

5.4.1. DAÑO EMERGENTE:

- **Notariado y Registro:** Escritura pública de compraventa y registro. Ver Anexo Nro. 1.
- **Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:** No aplica debido a que no se suministraron los documentos para el cálculo de ítems.
- **Desconexión de servicios públicos:** No aplica debido a que no se suministraron los documentos para el cálculo de ítems.
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional** No aplica debido a que no se suministraron los documentos para el cálculo de ítems.
- **Impuesto predial:** No aplica debido a que se realiza una compra parcial del inmueble.
- **Adecuación de áreas remanentes:** No aplica debido a que no se suministraron documentos que indiquen el cálculo de este ítem.

¹Borrero, Oscar (2007). AVALÚO DE TERRENOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y USO INSTITUCIONAL. Bogotá: Bhandar Editores. Pág. 166-169.



- **Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** No aplica debido a que no se suministraron documentos que evidencien la terminación de contratos.

5.4.2. LUCRO CESANTE:

- **Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:** No aplica debido a que no se suministraron los documentos para el cálculo de ítems.
- **Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:** No aplica debido a que no se suministraron los documentos para el cálculo de ítems.

6. CONSIDERACIONES GENERALES.

Para determinar el valor del terreno del área requerida del predio objeto de estudio, fue necesario analizar el lote en su mayor extensión, la ubicación que posee con respecto al sector, normatividad y afectaciones que presenta; el predio cuenta con una superficie de 2,9378 ha de acuerdo con catastro, según el uso del suelo normativo el inmueble se encuentra en suelo rural con uso principal zonas de suelo de desarrollo restringido - parcelación, lo que induce a que el mayor y mejor uso del predio sería a través de un desarrollo urbanístico para uso de parcelación, por esta razón, se realizará un ejercicio residual para obtener el valor de terreno en bruto (V.T.B.), este ejercicio contempla el área total del predio, las afectaciones, retiros y obligaciones urbanísticas que presenta el mismo predio.

Para desarrollar el ejercicio se crea un modelo en el cual se obtiene inicialmente el valor de terreno urbanizado (**Valor suelo urbanizado \$17.000 m²**), el área del predio que se puede aprovechar con las características del suelo urbanizado (**Área útil aprovechable del 72,39% del lote**), se determina el valor del urbanismo y adecuaciones de terreno que se deben realizar para colocar el lote en las mismas condiciones del suelo urbanizado (**Urbanismo \$12.350/m²**), se tienen en cuenta las ganancias probables que puede obtener un constructor producto de realizar el loteo (**Ganancias 8%**) para finalmente obtener el valor del suelo el cual es de **\$ 24.540.000 ha**.

El valor del mercado se depura con un porcentaje de negociación del 15% debido a que es un producto que ha estado en el mercado por varios años y no ha tenido la acogida esperada. A pesar de que la norma permite realizar loteos de 2,702m², para el área del loteo que se realiza en el residual se toma 12.000 m² por parcela, debido a que según las dinámicas del mercado de oferta y demanda que se han investigado este tipo de productos tan pequeños aun no han sido recibidos por el entorno de la mejor manera y el mercado que se ofrece en la zona es de lotes de más de una hectárea. Por lo que el valor del terreno disminuye en comparación al informe presentado anteriormente AV-21-06-00220 02 con fecha de agosto de 2021.

En el Informe de valoración de especies vegetales se incluye el ítem Anexo Nro. 1 "Cálculo para el costo de Especies Vegetales". Este ítem también incluye la Fuente bibliográfica de la Tabla o Base de Datos de Especies Vegetales.



Nota: "Se da alcance a la ficha predial de fecha 10 de abril de 2021, aprobada mediante comunicado UTC4G-AD-3564 del 15 de junio de 2021, por cambio de propietario de acuerdo con EP 474 del 26 de abril de 2002 Notaría única de Barbosa.

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 2077 del 13 de septiembre de 1998 de INCORA se excluye la franja del derecho vía para un área de 0,0859 ha, según decreto 2770 de 1953.

0,0526 ha del área requerida se encuentra en ronda hídrica.

Se conserva el registro fotográfico de fecha 10/06/2021, toda vez que a la fecha el predio se encuentra intervenido.

Las mejoras consignadas en la presente ficha que pertenecen al mejoratario 1: Julio Cesar Henao Sepúlveda CC: 71.187.638. Se incluyen las construcciones anexas CA-4 y CA5 a pesar de localizarse fuera del área requerida, ya que el mejoratario debe trasladarse definitivamente.

El requerimiento predial se compone de dos áreas de terreno distribuidas de la siguiente manera:

Área 1= 0,0053 ha requeridas para Tercer carril; longitud efectiva 48,08 m

Área 2= 0,0772 ha requeridas para Mejora Puntual; longitud efectiva 86,12 m

Área total requerida 0,0825 ha, longitud total efectiva 134,20 m".



7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

CUADRO DE VALORES				
PROPIETARIO : HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA TC	0,0053	ha	\$ 24.540.000	\$ 130.062
ÁREA REQUERIDA MP	0,0246	ha	\$ 24.540.000	\$ 603.684
ÁREA EN RONDA HÍDRIC	0,0526	ha	\$ 24.540.000	\$ 1.290.804
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 2.024.550
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C-1 VIVIENDA	52,63	m2	\$ 741.900	\$ 39.046.197
C-2 COCINA	9,23	m2	\$ 666.000	\$ 6.147.180
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				\$ 45.193.377
CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1 PORQUERIZA	33,66	m2	\$ 186.700	\$ 6.284.322
CA-2 PORTÓN	1	und	\$ 522.000	\$ 522.000
CA-3 - HALL	37,81	m2	\$ 187.900	\$ 7.104.499
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				\$ 13.910.821
ESPECIES VEGETALES TC				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Espadero	16	und	\$ 30.983	\$ 495.728
Matarratón	13	und	\$ 26.520	\$ 344.760
Escubillo	2	und	\$ 62.000	\$ 124.000
Guayabo	25	und	\$ 51.000	\$ 1.275.000
Nativo	2	und	\$ 51.183	\$ 102.366
Cedro	3	und	\$ 67.000	\$ 201.000
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES TC				\$ 2.542.854
ESPECIES VEGETALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cedro	1	und	\$ 67.000	\$ 67.000
Mamoncillo	2	und	\$ 92.183	\$ 184.366
Yarumo	1	und	\$ 63.800	\$ 63.800
Croto	1	und	\$ 51.000	\$ 51.000
Carambolo	1	und	\$ 56.100	\$ 56.100
Cacao	9	und	\$ 28.600	\$ 257.400
Chingalé	1	und	\$ 41.183	\$ 41.183
Guanábano	4	und	\$ 45.000	\$ 180.000
Guamo	6	und	\$ 67.000	\$ 402.000
Naranja	2	und	\$ 62.000	\$ 124.000
Mandarino	1	und	\$ 62.000	\$ 62.000
Mango	3	und	\$ 91.800	\$ 275.400
Limón	3	und	\$ 112.383	\$ 337.149
Árbol de Café	1	und	\$ 3.608	\$ 3.608
Plátano	17	und	\$ 51.010	\$ 867.170
Aguacate	1	und	\$ 58.783	\$ 58.783
Sangre de toro	1	und	\$ 81.683	\$ 81.683
Lechudo	1	und	\$ 57.183	\$ 57.183
Cerezo	1	und	\$ 71.400	\$ 71.400
Penca de cabuya	30	und	\$ 51.000	\$ 1.530.000
Garapato	1	und	\$ 29.800	\$ 29.800
Arrayán	3	und	\$ 40.800	\$ 122.400
Tachuelo	3	und	\$ 82.000	\$ 246.000
Tabaida	1	und	\$ 55.183	\$ 55.183
Borojó	1	und	\$ 36.183	\$ 36.183
Niguito	3	und	\$ 87.500	\$ 262.500
Pasto Brachiaria	0,0250	ha	\$ 14.280.000	\$ 357.000
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES MP				\$ 5.880.291
VALOR TOTAL PROPIETARIO : HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS				\$ 69.551.893



MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO				
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C-3 VIVIENDA	32,26	m2	\$ 865.900	\$ 27.933.934
C-4 HABITACIÓN	8,82	m2	\$ 266.700	\$ 2.352.294
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				\$ 30.286.228
CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-4- ENRRAMADA	34,96	m2	\$ 115.100	\$ 4.023.896
CA-5- PORQUERIZA	4,17	m2	\$ 262.800	\$ 1.095.876
CA-6- GALPÓN	1,52	m2	\$ 164.300	\$ 249.736
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				\$ 5.369.508
ESPECIES VEGETALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Croto	7	und	\$ 51.000	\$ 357.000
Árnica	1	und	\$ 8.667	\$ 8.667
Carey	1	und	\$ 31.000	\$ 31.000
Cresta de gallo	1	und	\$ 67.000	\$ 67.000
Musaenda	1	und	\$ 56.500	\$ 56.500
Vijagullo	1	und	\$ 30.667	\$ 30.667
Pomarrosa	1	und	\$ 52.000	\$ 52.000
Caballero de la noche	3	und	\$ 46.183	\$ 138.549
Quebrabarrigo	1	und	\$ 51.000	\$ 51.000
Guayabo	2	und	\$ 51.000	\$ 102.000
Zapote	2	und	\$ 87.000	\$ 174.000
Mango	1	und	\$ 91.800	\$ 91.800
Aguacate	2	und	\$ 58.783	\$ 117.566
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES MP				\$ 1.277.749
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO				\$ 36.933.485



MEJORATARIA 2: NORA CECILIA HENAO				
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C-5 VIVIENDA	41,09	m2	\$ 865.900	\$ 35.579.831
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES MP				\$ 35.579.831
CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-7-RAMADA	27,65	m2	\$ 82.200	\$ 2.272.830
CA-8-GALPÓN	2,16	m2	\$ 164.300	\$ 354.888
CA-9-ENRRAMADA	3,80	m2	\$ 172.000	\$ 653.600
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS MP				\$ 3.281.318
ESPECIES VEGETALES MP				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pino Ciprés	1	und	\$ 50.983	\$ 50.983
Limón mandarino	1	und	\$ 132.683	\$ 132.683
Plátano	43	und	\$ 51.010	\$ 2.193.430
Mango	1	und	\$ 91.800	\$ 91.800
Guanábano	2	und	\$ 45.000	\$ 90.000
Guamo	2	und	\$ 67.000	\$ 134.000
Croto	1	und	\$ 51.000	\$ 51.000
Palma de coco	1	und	\$ 131.700	\$ 131.700
Aguacate	2	und	\$ 58.783	\$ 117.566
Cacao	2	und	\$ 28.600	\$ 57.200
Jardín	12	und	\$ 40.800	\$ 489.600
VALOR TOTAL VALOR DE ESPECIES				\$ 3.539.962
VALOR TOTAL MEJORATARIA 2: NORA CECILIA HENAO				\$ 42.401.111

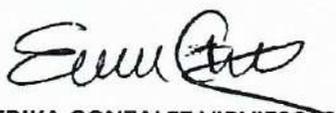


RESUMEN DE VALORES	
VALOR TOTAL PROPIETARIO : HECTOR ALONSO HENAO SEPULVEDA Y OTROS	\$ 69.551.893,00
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: JULIO CESAR HENAO	\$ 36.933.485
VALOR TOTAL MEJORATARIA 2: NORA CECILIA HENAO	\$ 42.401.111,00
VALOR TOTAL DEL AVALÚO	\$ 148.886.489,00
VALOR EN LETRAS	CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M.L.V.

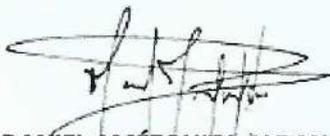
Fuentes: Los valores de las especies vegetales están basados en estudios que determinan la valoración de las especies vegetales localizadas en las zonas intervenidas por el proyecto "Autopistas para la Prosperidad" de la Concesión Autopista Río Magdalena II. De acuerdo con las normas, criterios, parámetros, procedimientos y métodos de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 (Ver ítem 8.3 anexo y TABLA DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES AUTOPISTA RIO MAGDALENA VALORAR S.A MARZO 2021, que está anexo al expediente).

*El valor de la especie penca de cabuya se encuentra registrada en la tabla de especies vegetales como fique ya que corresponde a la misma especie.

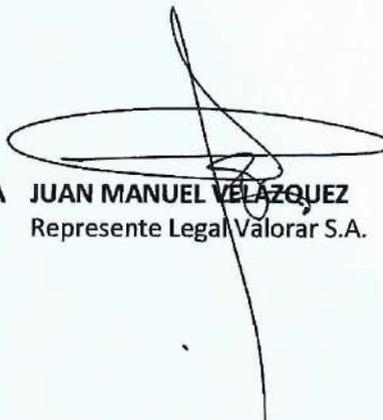
ATENTAMENTE



ERIKA GONZALEZ VIRVIESCAS
 Avaluador Comisionado
 RAA AVAL-1032434945



DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
 Coordinador Comité Técnico
 RAA AVAL-1014183734



JUAN MANUEL VELAZQUEZ
 Represente Legal Valorar S.A.



8. ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

8.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor de terreno del área requerida del predio objeto de estudio, fue necesario analizar el lote en su mayor extensión, la ubicación que posee con respecto al sector, normatividad y afectaciones que presenta; el predio cuenta con una superficie de 2,9378 ha de acuerdo con catastro, según el usos del suelo normativo el inmueble se encuentra en suelo rural con uso principal zonas de suelo de desarrollo restringido - parcelación, lo que induce a que el mayor y mejor uso del predio sería a través de un desarrollo urbanístico para uso de parcelación, por esta razón, se realizará un ejercicio residual para obtener el valor de terreno en bruto (V.T.B.), este ejercicio contempla el área total del predio, las afectaciones, retiros y obligaciones urbanísticas que presenta el mismo predio.

Para desarrollar el ejercicio se crea un modelo en el cual se obtiene inicialmente el valor de terreno urbanizado (Valor suelo urbanizado \$17.000 m²), el área del predio que se puede aprovechar con las características del suelo urbanizado (Área útil aprovechable del 72,39% del lote), se determina el valor del urbanismo y adecuaciones de terreno que se deben realizar para colocar el lote en las mismas condiciones del suelo urbanizado (Urbanismo \$12.350/m²), se tienen en cuenta las ganancias probables que puede obtener un constructor producto de realizar el loteo (Ganancias 8%) para finalmente obtener el valor del suelo el cual es de \$ 24.540.000 ha.

EJERCICIO RESIDUAL PARA LOTEO - V.T.B.		
ÍTEM	VALORES	DESCRIPCIÓN
ÁREA ÚTIL (%AU)	72,39%	% del Área total del lote aprovechable
VALOR TERRENO URBANIZADO (Vtu)	\$ 17.000	Valor por m ² de terreno urbanizado (Ver ESTUDIO DE MERCADO)
COSTOS DE URBANISMO (Cu)	\$ 12.350	Valor por m ² de urbanismo (Ver URBANISMO)
GANANCIA (g)	8,0%	Ganancia esperada por un inversionista
VALOR DE TERRENO EN BRUTO /m ² (VTB)	\$ 2.454	Valor de terreno en bruto /m ² Ecuación de Resolución 620/2008 $VTB = \%AUx \left(\frac{Vtu}{1+g} - Cu \right)$
VALOR ADOPTADO /ha	\$ 24.540.000	Valor adoptado de terreno en múltiplos de 100 pesos

Área útil aprovechable:

Área de afectación: 3.702 m² (12,6%)

Área de cesiones: 4.410,70m² (15,01%)

Área total a descontar del área bruta: 8.112,7 m² (27,61%)

Área útil: 21.265,30 m² (72,39%)

Determinación del valor del terreno urbanizado

Para determinar el valor de suelo urbanizado se tomó como referencia el valor obtenido a través de una estudio de mercado con predios en suelo de parcelación ubicados sobre la misma zona del predio objeto de estudio los cuales son predios rurales, con uso de parcelación, urbanizados, con áreas planas, y que cuentan una buena ubicación, para este estudio de mercado se utilizaron 5 muestras las cuales fueron depuradas y finalmente se adoptó el valor promedio de \$17.000 / m², a



dicho mercado se le aplico un porcentaje de negociación del 15%, debido a que es un producto que ya lleva varios años en el mercado y aun no tenido la acogida esperada; a continuación se puede observar el estudio de mercado aplicado:

PARCELACIÓN MULATOS												
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m ²	VALOR TERRENO m ²	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE	TÉLEFONO FUENTE	OBSERVACIONES
1	Maceo	Parcelación Mulatos	LOTE	\$ 390.000.000	15%	\$ 331.500.000	19.500,00	\$ 17.000	\$ -	Lina Salazar	313 7317435	LOTE 70
2	Maceo	Parcelación Mulatos	LOTE	\$ 376.000.000	15%	\$ 319.000.000	18.800,00	\$ 17.000	\$ -	Lina Salazar	313 7317435	LOTE 5
3	Maceo	Parcelación Mulatos	LOTE	\$ 470.000.000	15%	\$ 398.500.000	23.500,00	\$ 17.000	\$ -	Lina Salazar	313 7317435	LOTE 13
4	Maceo	Parcelación Mulatos	LOTE	\$ 494.000.000	15%	\$ 419.900.000	24.700,00	\$ 17.000	\$ -	Lina Salazar	314 7317435	LOTE 27
5	Maceo	Parcelación Mulatos	LOTE	\$ 562.000.000	15%	\$ 477.700.000	28.100,00	\$ 17.000	\$ -	Lina Salazar	315 7317435	LOTE 114
PROMEDIO								\$ 17.000				
DESVIACIÓN ESTANDAR								\$ 0				
COEFICIENTE DE VARIACION								0,00%				
LÍMITE SUPERIOR								\$ 17.000				
LÍMITE INFERIOR								\$ 17.000				
VALOR ADOPTADO								\$ 17.000				

Una vez obtenido el mercado debidamente depurado y homogenizado, se adopta el promedio de las muestras considerando que el predio objeto de estudio es comparable y similar con las muestras homogenizadas, por esta razón se adopta un valor de \$17.000

Determinación del área útil aprovechable y costo de urbanismo

Para determinar el costo del urbanismo, se tuvieron en cuenta las afectaciones y obligaciones urbanísticas que presenta el predio las cuales son del 27,61% sobre el área bruta del predio resultando un **área útil del 72,39%**, fueron consideradas un 5% para equipamientos privados y circulaciones, para finalmente obtener valor de urbanismo total de **\$12.350/m²**.

RESUMEN DEL MARCO NORMATIVO		PROYECTO INMOBILIARIO LOTE O	
USOS	Parcelación Campestre	ÁREA VENDIBLE RESIDENCIAL	20.202,04
TRATAMIENTO	Consolidación de Parcelación (CN_LPC)	Cantidad	2,00 Área x unidad
DENSIDAD (vivi/m ²)	3,70	ÁREA VENDIBLE COMERCIAL	0,00
ÁREA MÍNIMA LOTE - ACTUACIÓN	20.000,00	ÁREA VENDIBLE SERVICIOS	0,00
ALTURA (plataforma)	2 niveles	ÁREA VENDIBLE INDUSTRIAL	0,00
ALTURA (torre)	No aplica	CUARTOS ÚTILES (sótano)	0,00
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (plataf.)	10%	PARQUEADERO PRIVADO Vehículo	0,00
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (torre)	No aplica	PARQUEADERO VISITANTE Vehículo	0,00
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	No específica	PARQUEADERO VISITANTE Moto	0,00
ÁREA BRUTA LOTE	100,00%		
ÁREA AFECTACIONES Y RETIROS	12,50%	Cesiones A - Vías	4.406,7
ÁREA NETA	87,40%	Cesiones B - Espacio Público	4,0000
ÁREA CESIONES	15,01%	Cesiones C - Equipamiento público	0,0000
ÁREA ÚTIL	72,39%		
EQUIPAMIENTO Y CIRCULACIONES	3,62%		
ÁREA VENDIBLE	68,77%		

La presente modelación estática permite el análisis realizado, en donde se estima el desarrollo comercial a un tiempo prudencial de un año; periodo en el cual los valores no presentan variaciones significativas que requieran de estimaciones diferentes al valor presente.



URBANISMO PARA LOTE			TIPO	RURAL	LOTE	PLANO
ÁREA BRUTA DEL LOTE	100,0%	29.378,00 m ²	NÚMERO DE PARCELAS			2,00
			ÁREA POR PARCELA			12.000,00 m ²
ÁREA ÚTIL DEL LOTE	72,4%	21.265,30 m ²	OCCUPACIÓN LOTE		10%	1.468,90 m ²
EQUIPAMIENTO	5,0%	1.063,27 m ²	OCCUPACIÓN TOTAL			2.937,80 m ²
ÁREA VENDIBLE LOTE	68,8%	20.202,04 m ²	CONSTRUCCIÓN A DEMOLER (m ²)			0,00 m ²
Para Edificios # de unidades (res. com ser) / No edificios 1			Unidades - Factor		1,00	1,00
Determinar cantidad de vías			VÍAS		3,00 m	292,78 m
Determinar cantidad de andenes			ANDÉN		0,00 m	0,00 m
Determinar cantidad de equipamientos privados			EQUIPAMIENTO PRIVADO		0,25%	48,00 m ²
Determinar cantidad de parqueaderos a nivel			PARQUEADEROS	0	12,5 m ²	0,00 m ²
Determinar cantidad de zonas verdes			ZONAS VERDES		0,46%	133,83 m ²
Determinar cantidad de zonas comunes			ZONAS COMUNES		5,00%	1.063,27 m ²

DESCRIPCIÓN	CANT.	UND	VALOR UNIT.		VALOR TOTAL
MOVIMIENTOS DE TIERRA (ADECUACIONES)	2.937,80	m ²	\$ 33.893	45,5%	\$ 99.569.680
CONEXIÓN DE SERVICIOS ACUEDUCTO	2,00	und	\$ 2.693.323	2,5%	\$ 5.386.645
CONSTRUCCIÓN DE POZO SÉPTICO PARA 8,00 MI	2,00	und	\$ 3.075.742	2,8%	\$ 6.151.485
CONSTRUCCIÓN RED ELÉCTRICA	2,00	und	\$ 2.312.683	2,1%	\$ 4.625.206
CONSTRUCCIÓN VÍA DESTAPADA CON TRITURADO 3M	292,78	m	\$ 119.675	16,1%	\$ 35.158.239
CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO PRIVADO	48,00	m ²	\$ 1.350.000	20,6%	\$ 64.800.000
ZONAS VERDES Y PAISAJISMO	133,83	m ²	\$ 22.728	1,4%	\$ 3.043.847
COSTO DIRECTO DE URBANISMO TOTAL			100,0%		\$ 218.735.102
TRAMITES			4,0%		\$ 8.749.404
ADMINISTRACIÓN			8,0%		\$ 17.496.808
IMPREVISTOS			2,0%		\$ 4.374.702
UTILIDADES			5,0%		\$ 10.936.755
IMPUESTOS			1,0%		\$ 2.077.983
COSTO INDIRECTO DE URBANISMO TOTAL			20,0%		\$ 43.637.653
COSTO TOTAL DE URBANISMO			120,0%		\$ 262.372.755
				ÁREA ÚTIL DEL LOTE	21.265,30 m ²
COSTO TOTAL DE URBANISMO x m²					\$ 12.350

MOVIMIENTOS DE TIERRA (ADECUACIONES)				
Actividad	Cant.	Und	Valor Unitario	Valor Total
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	24.225,0000	m ²	\$ 4.466	\$ 108.188.850
DESCAPOTE MANUAL	24.225,0000	un	\$ 7.649	\$ 185.297.025
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	12.112,5000	m ²	\$ 21.564	\$ 261.193.950
COMPACTACIÓN DE MATERIAL MECÁNICO TIPO PROCTOR E=0.30	24.225,0000	m ²	\$ 5.844	\$ 141.570.900
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	0,0000	m ²	\$ 72.194	\$ 0
RETIRO SOBRRANTES TIERRA	10.901,2500	m ²	\$ 11.448	\$ 124.797.510
ÁREA A ADECUAR (VALOR PONDERADO)				24.225,00 m ²
COSTO DIRECTO DEL PRESUPUESTO x m²				\$ 33.893

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 208 DE LEGIS.

CONEXIÓN DE SERVICIOS ACUEDUCTO				
Actividad	Cant.	Un	Valor Unitario	Valor Total
TRAMITE PARA CONEXIÓN DE ACUEDUCTO (MEDIDOR, LLAVE Y TAPA)	1,0000	un	\$ 2.444.016	\$ 2.444.016
CONTADOR DE AGUA	1,0000	un	\$ 105.907	\$ 105.907
COSTO TOTAL DE TRAMITE				\$ 2.549.923
CHEQUE CORTINA 1/2	1,0000	un	\$ 17.950	\$ 17.950
LIMPIADOR REMOVEDOR PVC (1/4 GL.)	0,0200	un	\$ 59.921	\$ 1.198
SOLDADURA PVC WET BONDING (1/8 GL.)	0,0200	un	\$ 51.625	\$ 1.032
UNIÓN PRESIÓN PVC 1/2	5,0000	un	\$ 501	\$ 2.505
TUBO PRESIÓN PVC 1/2 RDE. 13.5	15,4500	m	\$ 3.376	\$ 52.159
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - CON PRESTACIONES	1,8100	hc	\$ 30.673	\$ 55.518
HERRAMIENTA MENOR	0,1000	%	\$ 130.363	\$ 13.036
COSTO DIRECTO DEL PRESUPUESTO x und				\$ 2.693.323

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 208 DE LEGIS.



CONSTRUCCIÓN DE POZO SÉPTICO PARA 8,00 M3				
Actividad	Cant.	Un	Valor Unitario	Valor Total
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	3,0000	m ²	\$ 4.466	\$ 13.398
DESCAPOTE MANUAL	3,0000	m ²	\$ 7.649	\$ 22.947
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	4,5000	m ³	\$ 21.564	\$ 97.038
RETIRO SOBRESANTES TIERRA	5,4000	m ³	\$ 11.448	\$ 61.819
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CM	10,5000	m ²	\$ 133.889	\$ 1.405.835
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:4	10,5000	m ²	\$ 45.242	\$ 475.041
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	3,0000	m ²	\$ 139.209	\$ 417.627
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT. ENTREPISO	2,1900	m ²	\$ 117.670	\$ 257.697
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	1,5000	m	\$ 54.523	\$ 81.785
REVENTILACIÓN 2	1,5000	m	\$ 23.090	\$ 34.635
BASE GRANULAR B-400	0,6000	m ²	\$ 15.920	\$ 9.552
TAPA PREFABRICADA 90X90	1,0000	un	\$ 179.467	\$ 179.467
HERRAMIENTA MENOR	0,1000	%	\$ 189.019	\$ 18.902
COSTO DIRECTO DEL PRESUPUESTO x und				\$ 3.075.742

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 208 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN RED ELÉCTRICA				
Actividad	Cant.	Un	Valor Unitario	Valor Total
MEDIDOR DE ENERGÍA ACTIVA 3X120/208VAC	1,0000	un	\$ 301.520	\$ 301.520
BREAKER GE MONOPOLAR ENCHUF 60A 120 - 240V	4,0000	un	\$ 17.034	\$ 68.137
CABLE ALUMINIO SERIE 8000 AISLADO PVC 1/0AWG	32,5000	m	\$ 11.549	\$ 375.354
CABLE ALUMINIO SERIE 8000 AISLADO PVC 2/0AWG	65,0000	m	\$ 15.049	\$ 978.201
CAJA 3 POLOS DE CORTACIRCUITOS	1,0000	un	\$ 19.471	\$ 19.471
DURMIENTE 4CM X 4CM X 2.9M - ORDINARIO	1,7200	un	\$ 5.896	\$ 10.140
VARA DE CLAVO Ø6 A 8CM (3M) EUCALIPTO	5,8350	un	\$ 7.337	\$ 42.813
HORA CUADRILLA B8 INSTALACIONES - CON PRESTACIONES	10,0000	hc	\$ 30.673	\$ 306.730
HERRAMIENTA MENOR	0,1000	%	\$ 2.102.366	\$ 210.237
COSTO DIRECTO DEL PRESUPUESTO x und				\$ 2.312.603

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 208 DE LEGIS.

CONSTRUCCIÓN VÍA DESTAPADA CON TRITURADO				
Actividad	Cant.	Un	Valor Unitario	Valor Total
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	5,0000	m ²	\$ 4.466	\$ 22.330
DESCAPOTE MANUAL ESPESOR 20CM	5,0000	m ²	\$ 7.649	\$ 38.245
EXCAVACIÓN MECÁNICA CON RETROEXCAVADORA	1,5000	m ³	\$ 21.564	\$ 32.346
RETIRO SOBRESANTES TIERRA	3,0000	m ³	\$ 11.448	\$ 34.344
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	1,0000	m ³	\$ 72.194	\$ 72.194
COSTO DIRECTO DEL PRESUPUESTO x m				\$ 199.459
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m				\$ 239.251
COSTO TOTAL DEL PRESUPUESTO x m2				\$ 47.850

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 208 DE LEGIS.



8.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Para el cálculo del valor de las construcciones anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: Software Construplan NG el cual pertenece a la empresa Construdata de Legis. Los valores son de la base de datos de la edición vigente 199). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones.

NOTA: Los valores finales de la depreciación de las construcciones se encuentran redondeados al múltiplo de 100 más cercano.

C-1 - VIVIENDA				
VIVIENDA: CONSTRUCCIÓN CON MUTOS CON PAÑETE Y PINTURA, CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA, PISO EN CEMENTO AFINADO; 3 HABITACIONES, SALA, 1 BAÑO, 6 VENTANAS DE MADERA DE 0.70M X 0.90M. DE LOCALIZA UN LAVADERO EN CONCRETO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
LOCALIZACIÓN - TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	52,6300	3.617	190.363
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA 2M	m	21,0520	7.275	153.153
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	10,5260	6.794	71.514
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m ³	10,5260	88.638	933.004
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	10,5260	50.120	527.563
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				1.875.596
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBREPANTES TIERRA	m ³	9,4200	9.128	85.986
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ³	9,4200	34.116	321.373
Total CIMIENTOS				407.358
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	110,5230	45.542	5.033.438
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	42,1040	119.092	5.014.250
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	35,2621	25.783	909.163
Total MAMPOSTERÍA				10.956.851
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
VIGA 30 X 30CM	m	36,8410	192.168	7.079.661
COLUMNA 30 X 30CM	m	16,8416	192.883	3.248.458
ACERO DE REFUERZO 60000 PSI FIGURADO	Kg	506,3006	4.124	2.087.984
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 15CM MALLA ELECT.	m ²	52,6300	156.572	8.240.384
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				20.656.488
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	110,5230	33.431	3.694.894
TEJA CORPATECHO 0.45MM 0.90X3.66M	m ²	28,9465	19.439	562.691
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	28,9465	35.436	1.025.748
Total CUBIERTAS				5.283.334
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	1,0000	61.820	61.820
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	1,0000	81.283	81.283
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	1,0000	67.535	67.535
SALIDA SANITARIA LAVADERO 2	un	1,0000	93.860	93.860
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	5,2630	44.032	231.740
REVENTILACIÓN 2	m	5,2630	18.671	98.265
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	2,0000	41.403	82.806
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	2,0000	36.141	72.282
TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA	m	1,0526	29.494	31.045
TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA	m	2,6315	45.646	120.117
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2 DESCOLGADO	un	3,0000	61.820	185.460
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	2,0000	44.501	89.002
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	2,0000	33.083	66.166
Total RED SANITARIA				1.281.383



017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	4,0000	151.330	605.320
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	4,0000	108.882	435.528
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3,	m	42,1040	59.060	2.486.662
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	4,0000	157.179	628.716
Total RED ELÉCTRICA				4.156.226
018 CARPINTERÍA MADERA				
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m ²	4,4209	83.996	371.340
PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL 16	m ²	6,3156	672.593	4.247.828
Total CARPINTERÍA MADERA				4.619.168
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	176,8368	24.913	4.405.535
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				4.405.535
50755 RED HIDRÁULICA				
SUM. E INST. PUNTO A.F. DUCHA	un	1,0000	212.867	212.867
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	1,0000	24.437	24.437
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	1,0000	25.330	25.330
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVADERO	un	1,0000	35.439	35.439
TUBERÍA PVC 1/2	m	57,8930	9.283	537.421
Total RED HIDRÁULICA				835.494
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	4,0000	28.516	114.064
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	un	1,0000	102.324	102.324
INODORO TIPO I	un	1,0000	350.076	350.076
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	1,0000	348.237	348.237
LAVADERO EN GRANITO PULIDO	un	1,0000	297.004	297.004
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				1.211.705
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	52,6300	24.364	1.282.277
Total PISOS				1.282.277
TOTAL OBRA		\$ 56.971.415		
TOTAL OBRA x m²		\$ 1.082.489		

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 199 DE LEGIS.



C-2 - COCINA				
COCINA: CON MUROS EN BLOQUE DE CEMENTO SIN PAÑETE, PISO EN CONCRETO ESMALTADO, MESÓN EN CONCRETO DE DOS NIVELES CON MEDIDAS 3.24M X 0.60M H=1.10M CUENTA CON CERÁMICA EN SU SUPERFICIE SUPERIOR. LA CONSTRUCCIÓN CUENTA CON DOS PUERTAS Y UNA VENTANA DE MADERA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
LOCALIZACIÓN - TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	9,2300	3.617	33.385
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	2,7690	6.794	18.813
RELLENO Y COMPACTACIÓN MECÁNICO DE MATERIAL GRANULAR	m ³	1,8460	88.638	163.626
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	2,7690	50.120	138.782
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				354.606
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m ³	0,9230	9.128	8.425
EXCAVACIÓN MECÁNICA	m ³	0,9230	34.116	31.489
Total CIMIENTOS				39.914
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m ²	0,4123	134.633	55.507
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	0,7559	116.860	88.329
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No. 5	m ²	11,0760	45.542	504.423
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	5,5380	119.092	659.531
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	0,4615	25.783	11.899
Total MAMPOSTERÍA				1.319.690
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m ²	9,2300	119.180	1.100.031
VIGA 30 X 30CM	m	6,4610	192.168	1.241.597
COLUMNNA 30 X 30CM	m	2,9536	192.883	569.699
ACERO DE REFUERZO 60000 PSI FIGURADO	Kg	89,7525	4.124	370.139
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				3.281.467
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	11,9990	33.431	401.139
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	9,6915	35.436	343.428
Total CUBIERTAS				744.567
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	1,0000	45.194	45.194
Total RED SANITARIA				45.194
017 RED ELÉCTRICA				
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	2,0000	151.330	302.660
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	2,0000	108.882	217.764
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/8	m	5,5380	59.060	327.074
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	2,0000	157.179	314.358
Total RED ELÉCTRICA				1.161.856
018 CARPINTERÍA MADERA				
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m ²	0,7200	83.996	60.477
PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL 16	m ²	2,1000	672.593	1.412.445
Total CARPINTERÍA MADERA				1.472.922
50755 RED HIDRÁULICA				
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	0,1718	25.330	4.351
Total RED HIDRÁULICA				4.351
50893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	2,0000	28.516	57.032
LAVAPLATOS DOBLE POCETA 75CM X 47CM	un	1,0000	263.900	263.900
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				320.932
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	9,2300	24.364	224.880
Total PISOS				224.880
TOTAL OBRA		\$	8.970.379	
TOTAL OBRA x m²		\$	971.872	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 199 DE LEGIS.



C-4 - HABITACIÓN					
HABITACIÓN MUROS EN MADERA, PISO EN CONCRETO, CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA, CUENTA CON UNA PUERTA DE MADERA					
PRESUPUESTO RESUMIDO					
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total	
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,4000	6.794	2.718	
LOCALIZACIÓN - TRAZADO Y REPLANTEO	m²	1,0000	3.617	3.617	
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN	m³	0,3000	13.481	4.044	
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,4000	50.120	20.048	
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				30.427	
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO					
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	119.180	119.180	
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				119.180	
009 CUBIERTAS					
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	33.431	43.460	
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	35.436	37.208	
Total CUBIERTAS				80.668	
017 RED ELÉCTRICA					
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	0,0680	151.330	10.290	
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	0,0680	108.882	7.404	
SALIDA TOMA CORRIENTE BIFÁSICO EN MURO PVC	un	0,0680	160.093	10.886	
Total RED ELÉCTRICA				28.581	
018 CARPINTERÍA MADERA					
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m²	0,0680	83.996	5.712	
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	un	0,0680	203.308	13.825	
Total CARPINTERÍA MADERA				19.537	
470100 PISOS					
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	1,0000	32.172	32.172	
Total PISOS				32.172	
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA					
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0,6400	42.364	27.113	
SUMINISTRO INST. MURO MADERA PINO	m²	2,1000	39.488	82.925	
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				110.038	
TOTAL OBRA x m²			\$	420.602	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUPLAN EDICIÓN 199 DE LEGIS.

C-5 - VIVIENDA	
VIVIENDA. CONSTRUCCIÓN CON MUROS EN BLOQUE DE CEMENTO PINTADO, CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC SPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA, PISO EN CONCRETO ESMALTADO. BAÑO, COCINA Y 1 FOGÓN DE LEÑA	
UNIFAMILIAR VIP	VALOR m²
<ul style="list-style-type: none"> • 1 piso • mampostería confinada • cimentación superficial • 46 m² • 2 alcobas • 1 baño • 1 disponible • cocina • zona de repas • sala • comedor • otra gris 	<p>PRECIO</p> <h1 style="margin: 0;">\$ 1.098.631</h1> <p>TOTAL</p> <h2 style="margin: 0;">\$ 1.263.426</h2>
TOTAL OBRA x m	
\$ 1.263.426	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUPLAN EDICIÓN 199 DE LEGIS.



CA-1 - PORQUERIZA				
PORQUERIZA. ESTRUCTURA Y PAREDES EN MADERA, CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC, PISO EN TIERRA Y EN CONCRETO RÚSTICO 9.90M X 3.40M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m³	0,3000	6.794	2.038
LOCALIZACIÓN - TRAZADO Y REPLANTEO	m²	1,0000	3.617	3.617
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	0,3000	50.120	15.036
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				20.691
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,0000	119.180	119.180
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				119.180
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	33.431	43.460
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m²	1,0500	35.436	37.208
Total CUBIERTAS				80.668
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0,5800	42.364	24.571
SUMINISTRO INST. MURO MADERA PINO	m²	1,2500	39.488	49.360
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				73.931
TOTAL OBRA x m²			\$	294.470

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 199 DE LEGIS.

CA-2 - PORTÓN				
PORTÓN EN MADERA 5.60M X 1.40M SOPORTADO EN COLUMNAS DE MADERA DE 0.12M X 0.12M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total
018 CARPINTERÍA MADERA				
HORA CUADRILLA CC PINTURA - CON PRESTACIONES	hc	0,9000	34.280	30.852
HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - CON PRESTACIONES	hc	3,2000	25.667	82.136
VARETA PINTURA IMPERMEABILIZANTE AEROCOLOR	gl	0,4500	30.900	13.905
BISAGRA COBRE NUDO CABEZA PLANA 3	un	4,0000	8.900	35.600
VIGA 18 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	3,1000	24.765	76.771
TABLA BURRA 15 X 2.2 A 2.7CM X 2.9M - ORDINARIO	un	5,1300	11.662	59.824
PUNTILLA CON CABEZA 2	lb	45,0000	3.900	175.500
HERRAMIENTA MENOR	%	0,1000	474.587	47.459
Total CARPINTERÍA MADERA				522.046
TOTAL OBRA x und			\$	522.046

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 199 DE LEGIS.

VALOR ADOPTADO \$522.000 (Redondeado a la unidad de \$100 más cercana)



55

Medellín
 +57(4) 448 07 27
 Calle 16 # 41 - 210
 Edificio La Compañía - Oficina 606
 Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
 +57(1) 745 05 88
 www.valorar.com



ISO 9001:2015
 BUREAU VERITAS
 Certification
 Nº CO 20 02955



CA-3 - HALL				
HALL: ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC, PISO EN CEMENTO, CON UN MURO DE 19.77M DE LARGO H=0.60M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,2000	6.794	1.359
LOCALIZACIÓN - TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	1,0000	3.617	3.617
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN	m ³	0,1000	13.481	1.348
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				6.324
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	0,3500	45.542	15.940
Total MAMPOSTERÍA				15.940
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA BASE EN CONCRETO 0.10 M	m ²	1,0000	73.880	73.880
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				73.880
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	33.431	43.460
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	1,0500	35.436	37.208
Total CUBIERTAS				80.668
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0,5800	42.364	24.571
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				24.571
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	24.364	24.364
Total PISOS				24.364
TOTAL OBRA x m²			\$	225.747

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 199 DE LEGIS.

CA-4 - RAMADA				
RAMADA. ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC, PISO EN TIERRA 4.6M X 7.60M. SE LOCALIZA UN FOGÓN ARTESANAL Y UN TANQUE EN CONCRETO DE 2.0M X 1.0M H=0.80M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,2000	6.794	1.359
LOCALIZACIÓN - TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	1,0000	3.617	3.617
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN	m ³	0,1000	13.481	1.348
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				6.324
004 MAMPOSTERÍA				
ESTUFA ECOLÓGICA	un	0,0286	907.212	25.950
LAVADERO PREFABRICADO EN GRANITO PULIDO CON INSTALACION	un	0,0286	426.303	12.192
Total MAMPOSTERÍA				38.142
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	33.431	43.460
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	1,0500	35.436	37.208
Total CUBIERTAS				80.668
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0,5800	42.364	24.571
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				24.571
TOTAL OBRA x m²			\$	149.705

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 199 DE LEGIS.



CA-5 - PORQUERIZA				
PORQUERIZA. CERRAMIENTO EN MUROS DE LADRILLO PAÑETADO H=1.0M, COLUMNAS DE MADERA, CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC Y PISO EN CONCRETO RÚSTICO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,3000	6.794	2.038
LOCALIZACIÓN - TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	1,0000	3.617	3.617
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m ³	0,3000	50.120	15.036
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				20.691
002 CIMENTOS				
RETIRO SOBANTES TIERRA	m ³	0,1000	9.128	913
EXCAVACIÓN MANUAL PROFUNDIDAD 0-2M	m ³	0,1000	22.818	2.282
VIGA DE CIMENTACIÓN	m ³	0,1000	867.996	86.800
Total CIMENTOS				89.994
004 MAMPOSTERÍA				
MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5	m ²	1,8000	45.542	81.976
Total MAMPOSTERÍA				81.976
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	33.431	43.460
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	1,0500	35.436	37.208
Total CUBIERTAS				80.668
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m ²	3,6000	24.913	89.687
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				89.687
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0,6400	42.364	27.113
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				27.113
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM	m ²	1,0000	24.364	24.364
Total PISOS				24.364
TOTAL OBRA x m²			\$ 414.493	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 199 DE LEGIS.

CA-6- GALPÓN				
GALPÓN. ESTRUCTURA Y CERRAMIENTO EN MADERA, CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,2000	6.794	1.359
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				1.359
009 CUBIERTAS				
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	1,0500	35.436	37.208
Total CUBIERTAS				37.208
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	2,3500	42.364	99.555
SUMINISTRO INST. MURO MADERA PINO	m ²	1,7600	39.488	69.499
SUMINISTRO INST. MACHIHEMBADO LISTÓN DE PISO 0.07 M	m ²	1,0000	51.550	51.550
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				220.604
TOTAL OBRA x m²			\$ 259.171	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 199 DE LEGIS.



CA-7- RAMADA				
RAMADA, ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN LÁMINA DE ASBESTO Y LÁMINA DE ZINC, PISO EN TIERRA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,2000	6.794	1.359
LOCALIZACIÓN - TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	1,0000	3.617	3.617
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN	m ³	0,1000	13.481	1.348
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				6.324
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	33.431	43.460
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m ²	0,5250	26.653	13.993
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	0,5250	35.436	18.604
Total CUBIERTAS				76.057
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0,5800	42.364	24.571
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				24.571
TOTAL OBRA x m²		\$	106.952	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 199 DE LEGIS.

CA-8- GALPÓN				
GALPÓN, ESTRUCTURA Y CERRAMIENTO EN MADERA, CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC H=1.6M				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ³	0,2000	6.794	1.359
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				1.359
009 CUBIERTAS				
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	1,0500	35.436	37.208
Total CUBIERTAS				37.208
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	2,3500	42.364	99.555
SUMINISTRO INST. MURO MADERA PINO	m ²	1,7600	39.488	69.499
SUMINISTRO INST. MACHIHEMBRO LISTÓN DE PISO 0.07 M	m ²	1,0000	51.550	51.550
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				220.604
TOTAL OBRA x m²		\$	259.171	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUADATA EDICIÓN 199 DE LEGIS.



CA-9 - RAMADA					
RAMADA, ESTRUCTURA EN MADERA, CUBIERTA EN LÁMINA DE ZINC Y PISO EN TIERRA; SE LOCALIZA UN LAVADERO ARTESANAL					
PRESUPUESTO RESUMIDO					
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Total	
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES					
DESCAPOTE A MÁQUINA	m ²	0,2000	6.794	1.359	
LOCALIZACIÓN - TRAZADO Y REPLANTEO	m ²	1,0000	3.617	3.617	
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN	m ²	0,1000	13.481	1.348	
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				6.324	
004 MAMPOSTERÍA					
LAVADERO PREFABRICADO EN GRANITO PULIDO CON INSTALACION	un	0,2632	426.303	112.185	
Total MAMPOSTERÍA				112.185	
009 CUBIERTAS					
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO	m	1,3000	33.431	43.460	
TEJA FIBROCEMENTO NO. 4	m ²	1,0500	35.436	37.208	
Total CUBIERTAS				80.668	
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA					
SUMINISTRO INST. COLUMNAS EN MADERA 8 X 18CM	m	0,5800	42.364	24.571	
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				24.571	
TOTAL OBRA x m²			\$	223.748	

PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR VALORAR S.A. CON EL PROGRAMA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUPLAN NG DE LEGIS Y CON LOS VALORES DE INSUMOS DE LA BASE DE DATOS DE CONSTRUCCION EDICIÓN 199 DE LEGIS.

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN FITO Y CORVINI								
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR ADOPTADO
C-1 VIVIENDA	26 años	70 años	37,14%	2,5	31,47%	\$ 1.082.489	\$ 340.638	\$ 741.900
C-2 COCINA	26 años	70 años	37,14%	2,5	31,47%	\$ 971.872	\$ 305.829	\$ 666.000
C-3 VIVIENDA	26 años	70 años	37,14%	2,5	31,47%	\$ 1.263.426	\$ 397.576	\$ 865.900
C-4 HABITACIÓN	26 años	60 años	43,33%	2,5	36,60%	\$ 420.602	\$ 153.922	\$ 266.700
C-5 VIVIENDA	26 años	70 años	37,14%	2,5	31,47%	\$ 1.263.426	\$ 397.576	\$ 865.900
CA-1 PORQUERIZA	26 años	60 años	43,33%	2,5	36,60%	\$ 294.470	\$ 107.763	\$ 186.700
CA-3 - HALL	13 años	80 años	16,25%	2,5	16,77%	\$ 225.747	\$ 37.848	\$ 187.900
CA-4 - ENRRAMADA	13 años	50 años	26,00%	2,5	23,13%	\$ 149.705	\$ 34.622	\$ 115.100
CA-5 - PORQUERIZA	13 años	30 años	43,33%	2,5	36,60%	\$ 414.493	\$ 151.686	\$ 262.800
CA-6 - GALPÓN	13 años	30 años	43,33%	2,5	36,60%	\$ 259.171	\$ 94.845	\$ 164.300
CA-7 - RAMADA	13 años	50 años	26,00%	2,5	23,13%	\$ 106.952	\$ 24.735	\$ 82.200
CA-8 - GALPÓN	13 años	30 años	43,33%	2,5	36,60%	\$ 259.171	\$ 94.845	\$ 164.300
CA-9 - ENRRAMADA	13 años	50 años	26,00%	2,5	23,13%	\$ 223.748	\$ 51.746	\$ 172.000

8.3. VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para el cálculo del valor de estas especies se consultó a un agrónomo experto que determinó el valor de éstas de acuerdo con investigaciones de mercado y cálculos matemáticos respectivos

En el Informe de valoración de especies vegetales se incluye el ítem Anexo Nro. 1 "Cálculo para el costo de Especies Vegetales". Este ítem también incluye la Fuente bibliográfica de la Tabla o Base de Datos de Especies Vegetales.



9. DETERMINACIÓN DEL CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE

AV-20230294
EL GUADUAL
VEREDA LA FLORESTA
MUNICIPIO DE MACEO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	2,7540 ha
	ÁREA REQUERIDA	0,0825 ha
	TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 7.513.374
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V 2023	6,48	

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

 Tipo de Inmueble:
 Valor Avalúo Comercial:

LOTE Y CONSTRUCCIÓN
\$ 148.886.489

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE

ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 7.513.374	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje		No fueron aportados los documentos necesarios para para realizar el cálculo de este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para para realizar el cálculo de este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para para realizar el cálculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para para realizar el cálculo de este ítem. Sin embargo, este ítem no aplica; la compra del predio es parcial, por lo tanto, según la resolución 1044 de 2014 artículo Nro. 5, establece que se debe aplicar solo cuando es para compras totales del predio.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para para realizar el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No fueron aportados los documentos necesarios para para realizar el cálculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 7.513.374	

2. INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE

ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición		No se identificaron actividades económicas que fueran afectadas por la compra parcial del predio, por lo tanto no aplica el calculo de este ítem.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas		No se identificaron actividades económicas que fueran afectadas por la compra parcial del predio, por lo tanto no aplica el calculo de este ítem.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	



Anexo al Notariado y registro		APLICA	
<p>Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00387 del 23 de enero de 2023, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 00009 del 05 de enero de 2023, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.</p>			
TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVT	
UVT 2023	\$ 42.412	3.510,48	
SMMLV 2023	\$ 1.160.000	Avalúo en SMMLV	
VALOR DE AVALÚO	\$ 148.886.489	128,35	
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN		
Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES			
Derechos notariales			
Acto sin cuantía	\$ 74.900		
Cuantía inferior o igual a \$ 214.600	\$ 25.500		\$ 446.659
Cuantía superior a \$ 214.600	0,3000%	1	
Hoja papel de seguridad	\$ 4.600	15	\$ 69.000
Copia hoja de seguridad	\$ 4.600	30	\$ 138.000
Huellas y firmas dactilares	\$ 2.400		\$ -
Identificación de huella digital	\$ 4.000		\$ -
Documento conformado por más de un folio	\$ 400		\$ -
Recaudos			
Acto sin cuantía	\$ 15.900	3	
0 - \$ 100'	\$ 23.900		
100' - 300'	\$ 36.100	1	\$ 83.800
300' - 500'	\$ 43.500		
500' - 1000'	\$ 59.400		
1000' - 1500'	\$ 70.000		
> 1500'	\$ 79.000		
Imppto. de Timbre (Art.77 Ley 2277 Dic 2022)			
0 - 20.000 UVT (COP \$846.240.000)	0,0000%	1	\$ -
> 20.000 UVT (COP \$846.240.000)	1,5000%		
> 50.000 UVT (COP \$2.120.600.000)	3,0000%		
GASTOS REGISTRALES			
Registro			
Acto sin cuantía	\$ 24.600		
<= 250,23 UVT	\$ 44.100	1	\$ 1.124.093
> 250,23 UVT; <= 3.753,41 UVT	0,7550%		
> 3.753,41 UVT; <= 6.505,91 UVT	0,9370%		
> 6.505,91 UVT; <= 9.633,76 UVT	1,0440%		
> 9.633,76 UVT	1,1040%		
FMI	\$ 17.000	3	\$ 51.000
Sistemización y conservación documental	2%	1	\$ 22.482
LEVANTAMIENTO LIMITACIONES AL DOMINIO			
Número actos sin cuantía		NO APLICA	
Número actos con cuantía		Observaciones	
Valor actos con cuantía		Cuantía en SMMLV	
		0,00	
Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES			
Derechos notariales			
Acto sin cuantía	\$ 74.900	0	\$ -
Cuantía inferior o igual a \$ 214.600	\$ 25.500		
Cuantía superior a \$ 214.600	0,3000%		
Hoja papel de seguridad	\$ 4.600	0	\$ -
Copia hoja de seguridad	\$ 4.600	0	\$ -
Huellas y firmas dactilares	\$ 2.400		\$ -
Identificación de huella digital	\$ 4.000		\$ -
Documento conformado por más de un folio	\$ 400		\$ -
Recaudos			
Acto sin cuantía	\$ 15.900	0	
0 - \$ 100'	\$ 23.900		
100' - 300'	\$ 36.100		
300' - 500'	\$ 43.500		\$ -
500' - 1000'	\$ 59.400		
1000' - 1500'	\$ 70.000		
> 1500'	\$ 79.000		
GASTOS REGISTRALES			
Registro			
Acto sin cuantía	\$ 24.600		
<= 250,23 UVT	\$ 44.100		\$ -
> 250,23 UVT; <= 3.753,41 UVT	0,7550%		
> 3.753,41 UVT; <= 6.505,91 UVT	0,9370%		
> 6.505,91 UVT; <= 9.633,76 UVT	1,0440%		
> 9.633,76 UVT	1,1040%		
Sistemización y conservación documental	2%		\$ -
NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			\$ 1.935.034
IMPUESTOS			
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%		\$ 124.195
RENTAS DEPARTAMENTALES + \$4.500/BOLETA	1,16%		\$ 1.731.983
RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%		\$ 3.722.162
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			\$ 7.513.374
<p>Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales, la retención en la fuente y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales).</p> <p>CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:</p> <p style="text-align: center;">\$7.513.374</p> <p style="text-align: center;">SIETE MILLONES QUINIENTOS TRECEN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M.L.</p>			
VALOR TOTAL DEL AVALÚO		\$ 148.886.489	
DAÑO EMERGENTE		\$ 7.513.374	
LUCRO CESANTE		\$ 0	
TOTAL INDEMNIZACIÓN		\$ 156.399.863	

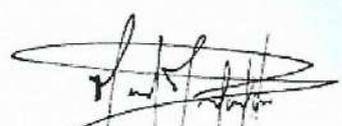


Medellín
 +57(4) 448 07 27
 Calle 16 # 41 - 210
 Edificio La Compañía - Oficina 606
 Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
 +57(1) 745 05 88
 www.valorar.com

61

VRG
 ISO 9001:2016
 BUREAU VERITAS
 Certification
 Nº 00 20 02905

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS VALORAR S.A. CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2	
Tema: Revisión de valores propuestos para el predio CM2-UF3-MPTC-PTO8-045 Fecha de aprobación de avalúo: 20-11-2023 Lugar: Oficinas de Valorar S.A.	
1. ASISTENTES*	
Daniel Amézquita Aldana – Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734 Erika González Virviescas – Avaluadora Comisionada RAA AVAL-1032434945 Juan Manuel Velázquez – Representante Legal Suplente Valorar S.A.	
2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> • Presentación metodologías y cálculos para el predio CM2-UF3-MPTC-PTO8-045 • Presentación de valores propuestos por parte de Erika González Virviescas • Análisis y pronunciaci3n del comité técnico de avalúos de Valorar S.A. 	
3. VALORES APROBADOS	
Para el predio con las siguientes características: LOTE Y CONSTRUCCIÓN, clasificaci3n del suelo RURAL, uso actual AGROPECUARIO, sector LA FLORESTA del municipio de MACEO departamento de ANTIOQUIA, se aprueba con un valor total de avalúo comercial por \$148.886.489 pesos mlv, más un valor de indemnizaci3n por Daño Emergente por \$ 7.513.374 pesos mlv, más una indemnizaci3n por lucro cesante de \$ 0 pesos mlv.	
Fecha de aprobaci3n de avalúo: 20 de noviembre de 2023	
 DANIEL AMÉZQUITA ALDANA Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734	 ERIKA GONZALEZ VIRVIESCAS Avaluadora Comisionada RAA AVAL-1032434945
 JUAN MANUEL VELÁSQUEZ Representante Legal Suplente Valorar S.A.	





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO BERRIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 231212193386642061

Nro Matrícula: 019-4931

Página 1 TURNO: 2023-019-1-8048

Impreso el 12 de Diciembre de 2023 a las 06:46:42 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 019 - PUERTO BERRIO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MACEO VEREDA: LA FLORESTA

FECHA APERTURA: 28-11-1988 RADICACIÓN: 01012 CON: ESCRITURA DE: 13-09-1988

CODIGO CATASTRAL: 054250001000000110009000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA: 2 HECTAREAS- 7.540 M2. LINDEROS: SE ENCUENTRAN ANOTADOS EN LA RESOLUCION NRO. 2077 DE 13-09-88 INCORA MEDELLIN.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) AL GUADUAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-11-1988 Radicación: 1012

Doc: RESOLUCION 2077 DEL 13-09-1988 INCORA DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJUDICACION BALDIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)

A: HENAO ESCOBAR OCTAVIO HECTOR DE JESUS

CC# 3586055 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-02-2018 Radicación: 2018-019-6-138

Doc: OFICIO 20186000000571 DEL 09-01-2018 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE PUERTO BERRIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL CUYA ÁREA REQUERIDA DE TERRENO ES DE CERO

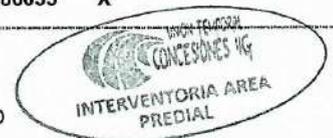
HECTÁREAS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (0 HAS. 1.472 M²)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-

A: HENAO ESCOBAR OCTAVIO HECTOR DE JESUS

CC# 3586055 X





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO BERRIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 231212193386642061

Nro Matrícula: 019-4931

Pagina 2 TURNO: 2023-019-1-8048

Impreso el 12 de Diciembre de 2023 a las 06:46:42 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-02-2022 Radicación: 2022-019-6-235

Doc: OFICIO 202161000032731 DEL 28-12-2021 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE PUERTO BERRIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI -

NIT# 8301259969

A: HENAO ESCOBAR OCTAVIO HECTOR DE JESUS

CC# 3586055 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-07-2023 Radicación: 2023-019-6-929

Doc: OFICIO RDO 20236100015261 DEL 15-06-2023 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE PUERTO BERRIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO DE LA ESCRITURA PUBLICA N° 474 DEL 26/04/2022 OTORGADA EN LA NOTARIA ÚNICA DE BARBOSA - ANTIOQUIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI -

NIT# 8301259969

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-07-2023 Radicación: 2023-019-6-930

Doc: ESCRITURA 474 DEL 26-04-2022 NOTARIA UNICA DE BARBOSA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: HENAO ESCOBAR OCTAVIO HECTOR DE JESUS

CC# 3586055

DE: SEPULVEDA GALLEGO MARIA ROMELIA

CC# 21699692

A: HENAO SEPULVEDA ANGELA MARIA

CC# 21933980 X 11.11%

A: HENAO SEPULVEDA HECTOR ALONSO

CC# 3587819 X 11.11%

A: HENAO SEPULVEDA HERNANDO DE JESUS

CC# 71188782 X 11.11%

A: HENAO SEPULVEDA JORGE IVAN

CC# 71190294 X 11.11%

A: HENAO SEPULVEDA JULIO CESAR

CC# 71187638 X 11.11%

A: HENAO SEPULVEDA MARIA ROSMIRA

CC# 21934351 X 11.11%

A: HENAO SEPULVEDA MARIO ANTONIO

CC# 71186190 X 5.57%

A: HENAO SEPULVEDA NORA CECILIA

CC# 43652563 X 11.11%

A: HENAO SEPULVEDA OVIDIO ENRIQUE

CC# 71189626 X 16.66% - HEREDERO

SUBROGATARIO



NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO BERRIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 231212193386642061

Nro Matrícula: 019-4931

Pagina 3 TURNO: 2023-019-1-8048

Impreso el 12 de Diciembre de 2023 a las 06:46:42 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2021 Fecha: 17-04-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2023-019-3-64 Fecha: 12-09-2023

SE CORRIGE JENAO POR HENAO, ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2023-019-3-100 Fecha: 10-11-2023

SE CORRIGE NUMERO DE MATRICULA POR ERROR DE DIGITACIÓN. ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-019-1-8048

FECHA: 12-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ADRIANA PATRICIA TORO VIDALES
REGISTRADORA SECCIONAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública





PIN de validación: a0f00ca57



NITPS: www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014183734, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1014183734.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación: ab030a37



WEBS: www.raa.org.co



ANÁLISIS DE RIESGO DE LA SECTORA
http://www.ana.org.co
Calle 99 No. 75 - 29. 05. 200
Bogotá D.C. - Colombia
Unidad Ejecutiva de Atención al Cliente
P.O. Box 166. 01. 001
A Nivel Nacional: 01-8000-420447

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico





PIN de validación: a6030a57



<https://www.raa.org.co>



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA
Dirección: CARRERA 55 # 53A - 35, APTO 2708
Teléfono: 4480727 ext-103
Correo Electrónico: damezquita@valorar.com



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José Caldas.
Especialista en Valoración Inmobiliaria - Institución Universitaria ESUMER.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014183734.

El(la) señor(a) DANIEL RICARDO AMÉZQUITA ALDANA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el



PIN de Validación: ab030a57



PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ab030a57

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal





PIN de Validación: a77q0a77



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIKA PAOLA GONZALEZ VIRVIESCAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032434945, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1032434945.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA PAOLA GONZALEZ VIRVIESCAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de validación: 377a0a71



https://www.raa.org.co



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
 Dirección: KR 46D NO. 75 SUR - 30 APTO. 502
 Teléfono: 3127840407
 Correo Electrónico: epgonzalezv@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA PAOLA GONZALEZ VIRVIESCAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032434945.

El(la) señor(a) ERIKA PAOLA GONZALEZ VIRVIESCAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: af7d0a71



RDAs: www.raa.org.co



escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

af7d0a71

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal





PIN de Validación: ae900a8*



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **JUAN ESTEBAN BOTERO FERNANDEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1017211289, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Julio de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-1017211289**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JUAN ESTEBAN BOTERO FERNANDEZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales



Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de validación: ae900a61



https://www.raa.org.co



Aut. Nacional de Avaluación
Calle 19 No. 1A - 31 (C.A. 20)
Bogotá D.C. - Colombia
Código de Registro: RA-001
E-mail: ana@raa.org.co
Teléfono: 01-8000-423080

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de validación: ae9C0a21



<https://www.raa.org.co>



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de validación: ae900a81



<http://www.raa.org.co>



ANÁLISIS DE VALORES DE BIENES
PRELIMINAR
CALLE 99 No. 74 - 37. 050.200
Bogotá D.C. - Colombia
Código de Registro de Avaluadores
EN REGISTRO: 19011100
A Nivel Nacional: 01-0001-401440

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 79 NO. 46 - 18 PISO 2 CAMPO VALDES

Teléfono: 3016189378

Correo Electrónico: juanesbotero1007@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ESTEBAN BOTERO FERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1017211289.

El(la) señor(a) JUAN ESTEBAN BOTERO FERNANDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.





PIN de Validación: ae900a81



https://www.raa.org.co



PIN DE VALIDACIÓN

ae900a81

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



CONSTITUCIÓN POLITICA DE 1991.

ARTICULO 58¹. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

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

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

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio².

¹ Modificado por el artículo 1o. del Acto Legislativo 1 de 1999

² C-6/93, T-199/93, C-216/93, T-501/93, C-178/95, C-531/96, C-127/98, C-192/98.

LEY 105 DE 1993

(diciembre 30)

Diario Oficial No. 41.158, de 30 de diciembre de 1993

"Por la cual se dictan disposiciones básicas sobre el transporte, se redistribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales, se reglamenta la planeación en el sector transporte y se dictan otras disposiciones."

(...)

CAPÍTULO IV. OBRAS POR CONCESIÓN

(...)

ARTÍCULO 34. ADQUISICIONES DE PREDIOS. En la adquisición de predios para la construcción de obras de infraestructura de transporte, la entidad estatal concedente podrá delegar esta función, en el concesionario o en un tercero. Los predios adquiridos figurarán a nombre de la entidad pública.

El máximo valor a pagar por los predios o por las mejoras, lo establecerá la entidad estatal contratante, de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, o mediante avalúos comerciales que se harán por firmas afiliadas a las Lonjas de propiedad raíz, con base en los criterios generales que determina para el efecto el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTÍCULO 35. EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA. El Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Transporte, los departamentos a través del gobernador y los municipios a través de los alcaldes, podrán decretar la expropiación administrativa con indemnización, para la adquisición de predios destinados a obras de infraestructura de transporte. Para el efecto deberán ceñirse a los requisitos señalados en las normas que regulen la materia.

LEY 9 DE 1989

(enero 11)

Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

DECRETA:

(...)

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

ARTICULO 9o. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

ARTICULO 10. *Sustituido artículo 58 Ley 388 de 1997*

ARTICULO 11. *Sustituido artículo 59 Ley 388 de 1997*

ARTICULO 12. *Sustituido artículo 60 Ley 388 de 1997*

ARTICULO 13¹⁰. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

ARTICULO 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición.

ARTICULO 15¹¹. El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos-valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas de pago del precio serán las previstas en el artículo 29¹².

¹⁰ Inc. 2°, 3° y 4° Derogados ley 388/97 Art. 138

¹¹ El artículo 196 de la Ley 136 de 1994 Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios, establece el plazo improrrogable de que dispone el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", IGAC, para los efectos establecidos en el artículo 15 de la Ley 9a. de 1989, así: "Para los efectos del artículo 15 de la Ley 9a. de 1989, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", IGAC, tendrá un plazo improrrogable de treinta (30) días calendario, contados desde la fecha de la radicación de la respectiva solicitud por parte del representante legal de la entidad territorial. El incumplimiento de esta norma por parte de los funcionarios del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", será causal de mala conducta."

¹² Sustituido ley 388/97 Art. 138

LEY 388 DE 1997

(julio 18)

por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

Artículo 59. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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

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

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

Artículo 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

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 permuta²³.

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 62. Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil²⁴:

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 hubiera 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 voluntaria²⁵.

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.

²³ Inciso declarado EXEQUIBLE, por los cargos analizados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1074-02 de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa. Con respecto a los apartes subrayados, la Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar por ineptitud de la demanda.

²⁴ En el proyecto presentado por el Gobierno se señala dentro de la exposición de motivos la intención de agilizar el proceso de expropiación cuando se necesite para proyectos "de infraestructura, de desarrollo o renovación urbana, y creación de espacios públicos".

²⁵ Numeral 3c. declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1074-02 de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa.

DIARIO OFICIAL 48.982

Bogotá, D. C., Viernes 22 de Noviembre de 2013

LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

TÍTULO IV

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

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

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. 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.

La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de transporte para el

mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.

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 1° de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

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

Artículo 21. *Saneamientos por motivos de utilidad pública.* La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

Parágrafo 1°. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

Parágrafo 2°. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al

efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán las resultas del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente parágrafo, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cumplido el procedimiento especial para la adquisición de predios vinculados a la restitución de tierras o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstante lo anterior, la entrega anticipada de los predios la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura ante el juez de conocimiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez de expropiación o el juez comisionado, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

Parágrafo 3°. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las comunicaciones y la industria del Petróleo.

Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio y medidas cautelares. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

Artículo 23. Avaluadores y metodología de avalúo. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

Parágrafo. El retardo injustificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador.

Artículo 24. Revisión e impugnación de avalúos comerciales. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este examine el avalúo comercial, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión tendrá carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

Parágrafo 1°. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en esta ley, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de las demás normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.

Parágrafo 2°. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

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

Parágrafo 4°. El retardo injustificado en la resolución de la revisión o impugnación de los avalúos, es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.

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

Parágrafo. Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública e interés social, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Artículo 26. *Actualización de cabida y linderos.* En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, la entidad pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente comparará la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su coincidencia. Si la información de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y/o linderos.

Si la información de catastro no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medio de comunicación idóneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o linderos el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces realice. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y/o linderos; en caso contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesaria convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y/o linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad u organismo encargado del registro de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción, dentro de los 5 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida y/o linderos aquí señalado, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

Parágrafo 1°. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

Parágrafo 2°. El retardo injustificado en el presente trámite de actualización de cabida y linderos o su inscripción en el registro es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

Artículo 27. *Permiso de intervención voluntario.* Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, podrá pactarse un permiso de Intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los derechos humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

Artículo 28. *Entrega anticipada por orden judicial.* 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 treinta (30) días calendario, 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 29. *Entrega anticipada de bienes en proceso de extinción de dominio, baldíos y bajo administración de CISA.* Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clarificación o inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por

y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar.

La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de 30 días calendario para hacer entrega material del inmueble requerido.

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca un titular privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

Artículo 30. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

Artículo 31. *Ejecutoriedad del acto expropiatorio.* El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria y ejecutiva.

Contra el acto administrativo que decida la expropiación solo procede el recurso de reposición el cual se concederá en el efecto devolutivo.

Artículo 32. *Sesión voluntaria a título gratuito de franjas de terreno.* Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adquirente los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

Artículo 33. *Adquisición de áreas remanentes no desarrollables.* En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

Artículo 34. *Avalúos comerciales.* Cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que fueren desenglobados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanegada del inmueble adquirido.

La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

Artículo 35. *Predios adquiridos para compensación ambiental.* Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la

entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

La propiedad y administración de dichos bienes deberá ser recibida por las autoridades municipales o las autoridades ambientales respectivas, de acuerdo con sus competencias y la destinación de los mismos.

Artículo 36. *Sesión de inmuebles entre entidades públicas.* Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad cesionaria deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con peritos privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes.

La cesión implicará la afectación del bien como bien de uso público.

En todo caso, la entrega anticipada del inmueble deberá realizarse una vez lo solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

Artículo 37. El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número 2150 de 1995 y 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, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble y 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.

Artículo 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de los jefes de las entidades de dicho orden y las entidades territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.

El Ministerio de Transporte impondrá tales servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

En los proyectos a cargo de la Nación, esta podrá imponer servidumbres en todo el Territorio Nacional.

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán surtir estas etapas.

Parágrafo 1°. El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

Parágrafo 2°. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981.

LEY 1437 DE 2011

(Enero 18)

Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

(...)

Artículo 67. Notificación personal. Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse.

En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

La notificación personal para dar cumplimiento a todas las diligencias previstas en el inciso anterior también podrá efectuarse mediante una cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Por medio electrónico. Procederá siempre y cuando el interesado acepte ser notificado de esta manera.

La administración podrá establecer este tipo de notificación para determinados actos administrativos de carácter masivo que tengan origen en convocatorias públicas. En la reglamentación de la convocatoria impartirá a los interesados las instrucciones pertinentes, y establecerá modalidades alternativas de notificación personal para quienes no cuenten con acceso al medio electrónico.

2. En estrados. Toda decisión que se adopte en audiencia pública será notificada verbalmente en estrados, debiéndose dejar precisa constancia de las decisiones adoptadas y de la circunstancia de que dichas decisiones quedaron notificadas. A partir del día siguiente a la notificación se contarán los términos para la interposición de recursos.

Artículo 68. Citaciones para notificación personal. Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación

personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días.

Artículo 69. Notificación por aviso. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.

Artículo 70. Notificación de los actos de inscripción o registro. Los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación. Si el acto de inscripción hubiere sido solicitado por entidad o persona distinta de quien aparezca como titular del derecho, la inscripción deberá comunicarse a dicho titular por cualquier medio idóneo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la correspondiente anotación.

Artículo 71. Autorización para recibir la notificación. Cualquier persona que deba notificarse de un acto administrativo podrá autorizar a otra para que se notifique en su nombre, mediante escrito que requerirá presentación personal. El autorizado solo estará facultado para recibir la notificación y, por tanto, cualquier manifestación que haga en relación con el acto administrativo se tendrá, de pleno derecho, por no realizada.

DECRETO NUMERO 1420 DE 1998
(julio 24)

por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las que le confieren el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 61 de la Ley 388 de 1997,

DECRETA:

CAPITULO PRIMERO
Disposiciones generales

Artículo 1º. Las disposiciones contenidas en el presente decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
5. Determinación del efecto de plusvalía.
6. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

Artículo 2º. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Artículo 3º. La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

Artículo 4º. La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 1º de este decreto.

Artículo 5º. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3º del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autoavalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

Artículo 6º. Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

1. Topografía.
2. Normas urbanísticas.
3. Servicios públicos domiciliarios.
4. Redes de infraestructura vial.
5. Tipología de las construcciones.
6. Valor por unidad de área de terreno.
7. Áreas Morfológicas Homogéneas.
8. La estratificación socioeconómica.

Parágrafo 1º. Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1998, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

Parágrafo 2º. En desarrollo del presente decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral o de actualización de la formación catastral.

Artículo 7º. Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuviesen reglamentado el uso del suelo, el potencial de edificación será el predominante en la zona geoeconómica homogénea o en la zona homogénea física previstas en el artículo 6º del presente decreto, el 24 de julio de 1997.

CAPITULO SEGUNDO

De las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz

Artículo 8º. Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de la valoración.

Artículo 9º. Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

Artículo 10. Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los evaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los evaluadores.

El registro que llevará cada lonja de sus evaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los evaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los evaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

Artículo 11. La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelanta, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con el la ley.

CAPITULO TERCERO

Procedimiento para la elaboración y controversia de los avalúos

Artículo 12. La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, la cual designará para el efecto uno de los peritos privados o evaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.

2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer avalúos de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdicción.

Parágrafo. Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

Artículo 13. La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

Parágrafo 1º. Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

Parágrafo 2º. El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el presente artículo.

Artículo 14. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

Artículo 15. La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Artículo 16. Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla. La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que éste examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Artículo 17. Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos.

Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

Parágrafo 1º. Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

Parágrafo 2º. El plazo para resolver la impugnación será de quince (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

Artículo 18. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 a 80 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 19. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

CAPITULO CUARTO

De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y la personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

Artículo 21. Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.

5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.

6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.

7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiéndose por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

8. La estratificación socioeconómica del bien.

Artículo 22. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

A. Para el terreno:

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
2. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
4. Tipo de construcciones en la zona.
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble.

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
4. La edad de los materiales.
5. El estado de conservación física.
6. La vida útil económica y técnica remanente.
7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

C. Para los cultivos:

1. La variedad.
2. La densidad del cultivo.
3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.
4. El estado fitosanitario.
5. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

Artículo 23. En desarrollo de las facultades conferidas por la ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y prestación de los avalúos de que trata el presente decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedir dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.

Artículo 24. Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 25. Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o, el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general.

Artículo 26. Cuando las condiciones del inmueble objeto del avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

CAPITULO QUINTO

Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

Artículo 28. Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1995.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad de los inmuebles que hayan avaluado en aplicación del presente decreto. Esta información se destinará a alimentar el sistema de información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

Artículo 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, éstas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 27 del presente decreto.

Artículo 31. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 75, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, del primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el del 24 de julio de 1997.

Para los siguientes planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será aquella en que se inicie la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 388 de 1997.

Para los instrumentos que desarrollan los planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será la del año inmediatamente anterior a la adopción del instrumento que desarrolla el plan.

Parágrafo. Los valores comerciales a que hace referencia el presente artículo, serán ajustados a valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolla.

Artículo 32. La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

Artículo 33. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias. Publíquese y cúmplase.

Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 24 de julio de 1998.

(...)

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008
(23 Septiembre 2008)

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI"

En uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998.

CONSIDERANDO:

Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

RESUELVE:

CAPÍTULO I
DEFINICIONES

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

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o Ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

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

$$Vc = (Ct - D) + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

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

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

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

Artículo 5°.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Artículo 6°.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
2. Definir y obtener la Información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.
8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

Artículo 7°.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.
2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.
3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.
4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.
5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

Parágrafo.- Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

El tamaño y la forma del predio. Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio.

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

Parágrafo.- Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

Artículo 10°.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11°.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

Artículo 12.- Cuando se trate de evaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente Resolución: valor final de terreno por influencia de forma

Artículo 13°.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

ADQUISICIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuenta con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

Artículo 14º.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantea, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

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

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - C_u \right\}$$

En donde:

% AU Porcentaje área útil.

V_{tu} Valor del terreno urbanizado

g Ganancia por la acción de urbanizar.

C_u Costos de urbanismo.

(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.- Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.- Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

Artículo 16º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.

4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.
6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

Artículo 17º.- El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.

CAPÍTULO III PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

Artículo 18º.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

Artículo 19º.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$V.T. = (A.P.) * (V.U.P)$$
$$A.P. = A.T.C. - A.C.$$

En donde:

V. T. Valor Total de la propiedad
A.P. Área Privada
A.T.C. Área Total Construída
A.C. Áreas Comunes
V.U. P. Valor unitario Privado

Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

Artículo 20.- Procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de Interés Social (VIS). Cuando se requiera realizar avalúos destinados para que la autoridad competente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

1. Para el avalúo de la construcción: El perito podrá seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones mínimas, medias y máximas, con una cobertura espacial representativa y donde se incorporen predios con grandes áreas de construcción.

Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones.

Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a avaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo.

2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio si éstas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 540 de 1996 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

Se deben investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones.

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7,5%, es necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generar dos o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de titulación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avalúos del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

Artículo 21°.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública. La forma para calcular este valor será:

1. Estímese el valor comercial del bien antes de la afectación.
2. Tómese como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.
3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.
4. Si la estimación de dicho valor se hace a "posteriori" independiente que se vaya a adquirir o no el predio; el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del periodo que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII-De las Fórmulas Estadísticas).

Para estimar el monto de la compensación de las rentas o ingresos que se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6° del artículo 21, decreto 1420 de 1996) se deberán tener en cuenta.

- Las declaraciones para efectos tributarios.
- El balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ninguna de las anteriores, deberá probar la utilidad neta del negocio de por lo menos los seis meses anteriores, mediante un estado de pérdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

Esta utilidad neta mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan establecido como período de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan vial u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, en lo que se refiere a las áreas.

Artículo 22°.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.
2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Artículo 23.- Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

Artículo 24.- Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

CAPÍTULO IV CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 25°.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m² de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P_2).
3. El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 26°.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatórios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).
2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P_2).
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1).
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no existiere norma anterior que determinara los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que habla la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto 1420 de 1996.

Artículo 27°.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

El cálculo del efecto total de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo.- Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

CAPÍTULO V OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 28°.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario evaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7° de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

Artículo 29°.- Avalúo en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Posibilidades de adecuación.
- Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

Artículo 30°.- Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avalúos de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellos.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Adicionalmente, deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.

Artículo 31°.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.

Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar si el valor dado por los entrevistados también las incluyen.

Artículo 32°.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 33°.- Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo.- Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería evaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.

CAPÍTULO VI DE LA CONTROVERSI A DE LOS AVALÚOS.

Artículo 34°.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuó directamente en la realización del mismo.

Artículo 35°.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

Artículo 36°.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

Si se trata del primer caso, se definirá el método aplicable y si hay lugar a ello dispondrá la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, señalará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá lo conducente para la aplicación y desarrollo correcto del método.

Parágrafo.- El Subdirector de Catastro, después de haber estudiado y definido lo previsto en este artículo, podrá comisionar a un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que realice la práctica de las pruebas que se requieran para resolver la impugnación.

CAPÍTULO VII DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

Artículo 37º.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$X = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

\bar{X} = indica media aritmética

Σ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

\bar{X} = media aritmética

X_i = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

3 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

\bar{X} = media aritmética.

4 Coeficiente de asimetría: (A)

Expresado en la siguiente formulación:

$$A = \frac{\bar{X} - M_o}{S}$$

S

En donde:

A = coeficiente de asimetría

\bar{X} = media aritmética

M_0 = moda; siendo esta el valor que más se repite

S = desviación estándar.

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

5. Ecuaciones para ajuste

1. Recta o función lineal

$$Y^* = a + b X$$

2. Parábola de segundo grado

$$Y^* = a + b X + c X^2$$

3. Función Potencial

$$Y^* = A X^b$$

4. Función exponencial

$$Y^* = AB^x$$

6. Valor presente

$$VP = \frac{VF}{(1+i)^n}$$

En donde:

VP = valor presente

VF = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos de caja del periodo total.

i = interés

n = número de periodos trimestrales, semestrales o anuales.

7. Valor de la compensación ("a posteriori")

$$VC = \{A * (1+i)^n\} - A$$

En donde:

VC = valor a compensar.

A = avalúo

i = interés neto

n = número de periodos

* = multiplicación.

8. Capitalización

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de Inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{R}{i}$$

En donde:

ADQUISICIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL

A = avalúo
 r = arriendo
 i = tasa de interés aplicable.

9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

- Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
- Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
- Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
- Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
- Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
- Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
- Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
- Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

- Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
- Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
- Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pafietos.
- Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
- Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

- A = avalúo del bien
- V_n = valor nuevo de la construcción.
- V_t = valor del terreno.
- Y = valor porcentual a descontar.
- * = multiplicación.

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)
 DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,80	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00

ADQUISICIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL

3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,68	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,65	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,65	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,25	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00

ADQUISICIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL

34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,84	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,66	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,98	68,08	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,83	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,28	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00

ADQUISICIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL

65	53,82	53,84	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,88	65,05	72,16	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,96	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,88	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,62	75,28	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,58	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,82	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,86	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00

ADQUISICIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL

96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,86	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,58	98,01	98,59	98,28	100,00
99	98,60	98,50	98,64	98,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

9.1. Depreciación Lineal

$$V_f = P_a - D_t$$

$$D_t = D_a \cdot A_u$$

$$D_a = \frac{(P_a - V_s)}{V_u}$$

En donde:

- Da = depreciación anual
- Pa = precio actual
- Vs = valor de salvamento
- Vu = vida útil o técnica
- Dt = depreciación total
- Au = años de uso
- Vf = valor final

10. Interpolación de índices de precios

Cuando se requiera hacer interpolación de los valores del IPC para un día específico se hará de la siguiente forma:

- Se obtienen los valores del índice al último día del mes anterior y del mes correspondiente.
- Se resta el valor del mes anterior al del mes correspondiente.
- Al resultado se lo divide por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponda la fecha a la cual se desea interpolar.

11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

- a = frente del predio que se avalúa (ms)
- s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2).
- f = fondo equivalente = s / a
- ar = frente del lote tipo de la zona
- Mi = fondo mínimo de la zona
- Ma = fondo máximo de la zona
- Vum = Valor unitario medio (\$/M2)
- Fp = influencia del fondo
- t = influencia del frente
- Vup = Valor unitario para el predio avaluado (\$/M2)
- Vup = Vum X Fp X t

CALCULO DE "Fp" – influencia del fondo:

Cuando $f < Mi \Rightarrow Fp = \left(\frac{f}{Mi}\right)^{1/2}$

Cuando $\Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{f}\right)^{1/2}$

Cuando $f > 2Ma \Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{2Ma}\right)^{1/2}$

Cuando $mi < f < Ma \Rightarrow Fp = 1$

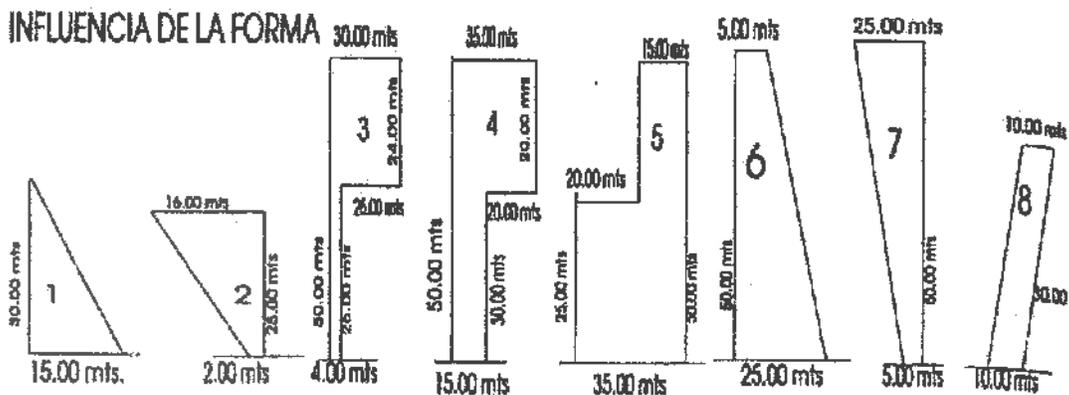
CALCULO DE "r" - influencia del frente:

Cuando $\frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow r = \left(\frac{a}{ar}\right)^{1/4}$

Cuando $a < \frac{ar}{2} \Rightarrow r = 0.89$

Cuando $a > 2ar \Rightarrow r = 1.19$

Influencia de forma:



Artículo 38º.- La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las Resoluciones 762 de 1998 y 149 de 2002 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a 23 de Septiembre del 2008

(Original firmado)

IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN
Director General

ADQUISICIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
Sede Central



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

RESOLUCIÓN 0898 DE 2014

"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI,

En ejercicio de la función asignada por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013 y el Decreto 208 de 2004 y

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que el interés general prima sobre el particular, razón por la cual, por motivos de utilidad pública e interés social definidos por el legislador, se podrá decretar la expropiación, previa indemnización.

Que de conformidad con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en las Sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, esta indemnización tiene dos características, a saber: i) debe ser previa, esto es, pagada con anterioridad al traspaso del derecho de dominio, y ii) debe ser justa, lo que conlleva que su fijación no se puede hacer de manera abstracta y general, sino que requiere la ponderación de los intereses de la comunidad y del afectado presentes en cada situación, es decir, el análisis de cada caso en particular.

Que en virtud de la discrecionalidad legislativa se expidieron, entre otras, las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, y 01 de 1991, que regulan el procedimiento de expropiación (judicial y administrativa) en el marco de la reforma urbana y para puertos marítimos respectivamente, el cual está compuesto por las siguientes etapas: i) oferta de compra, ii) negociación directa o enajenación voluntaria, y en caso de no lograrse ésta, iii) expropiación propiamente dicha.

Que el Decreto Nacional 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo concerniente a la elaboración de avalúos comerciales, por los cuales se determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y/o los cultivos, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos de



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
Sede Central



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

0898

19 de mayo de 2014

Continúa Resolución _____ de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

utilidad pública e interés social, tanto para enajenación voluntaria como para expropiación por vía judicial y administrativa.

Que la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias", establece algunas normas especiales para la adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social regulada por las mencionadas leyes 9 de 1989, 388 de 1997 y 01 de 1991, en cuanto se refiere al tema de la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

Que el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, permite incluir en el valor comercial el monto de las indemnizaciones o compensaciones, si éstas son procedentes.

Que el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, señala que el precio de adquisición será igual al valor comercial; a su vez, el valor comercial se determina teniendo en cuenta la reglamentación urbanística, destinación económica, daño emergente y lucro cesante. El daño emergente incluye el valor del inmueble (terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición). 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.

Que el citado artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, asigna al Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" IGAC la función de adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben utilizarse en la elaboración de avalúos comerciales, las cuales una vez expedidas son de obligatorio y estricto cumplimiento para evaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en los proyectos de infraestructura de transporte.

Que la Ley 1673 de 2013, tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, y define la valuación como la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen de la valuación. El Dictamen de la valuación se denomina avalúo.

Que, si bien el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo atinente a la determinación del valor comercial de los inmuebles (terreno, construcciones y/o los



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
Se de Dorsal



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Continúa Resolución 0898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

cultivos), no reglamentan la tasación de la indemnización referida a daño emergente y lucro cesante, que según la Ley 1682 de 2013 debe incluirse dentro del avalúo comercial de ser procedente.

Que por consiguiente, resulta necesario fijar las normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos que deben aplicarse para la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización en el marco del proceso de adquisición al que se refiere la Ley 1682 de 2013.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 1.- Objeto. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación. Esta resolución es aplicable a los proyectos de infraestructura de transporte en el marco de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa y, es de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial a la que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Artículo 3.- Definiciones. Para la interpretación de la presente Resolución se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones:



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
Sede Central



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

0898

Continúa Resolución _____ de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

Avalúo comercial: Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones, de ser procedente.

Valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición: Es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Actualización de avalúo: Es la realización de un nuevo avalúo comercial después de transcurrido el término la vigencia del anterior.

Indemnización: Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

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.

Entidad Adquirente: Persona de derecho público o su delegatario, según sea el caso, encargada de adelantar el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social. Las entidades adquirentes están enunciadas, entre otros, en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 16 de la Ley 01 de 1991, o en la norma que las modifique, derogue o complemente.

Proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social: Conjunto de actuaciones administrativas y/o judiciales, en virtud del cual se logra la transferencia del derecho de dominio a favor de la entidad adquirente, con el propósito de ser destinado a la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte en los términos señalados en la Ley 1682 de 2013. El proceso de adquisición se podrá adelantar por enajenación voluntaria o por expropiación judicial o administrativa según sea el caso, de conformidad con la normatividad vigente.



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
1900



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

0898

Continúa Resolución _____ **de 2014** *“Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”*

Enajenación voluntaria: Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, en virtud de la cual, previo acuerdo de voluntades, se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada.

Expropiación: Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social que se utiliza cuando no se logra un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, en los términos y condiciones previstos en la Ley 1682 de 2013, o cuando éste es incumplido por el promitente vendedor.

Avaluador: Persona natural o jurídica que posee el reconocimiento para llevar a cabo la valuación.

Beneficiario de la indemnización: Persona natural o jurídica a favor de quien se reconocerá y pagará la indemnización.

Plan de gestión social: Conjunto de programas, actividades y acciones que tienen por finalidad atender el desplazamiento involuntario derivado del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública, que algunas entidades implementan, en virtud del cual se podrán realizar determinados reconocimientos económicos o compensaciones sociales, cuyos conceptos y montos están previamente definidos, con el fin de ayudar a mitigar los impactos generados.

Artículo 4.- Selección del Avaluador. La entidad adquirente solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, la autoridad catastral correspondiente, o personas naturales o jurídicas de carácter privado, registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad, la elaboración del avalúo comercial al que se refiere la presente Resolución.

Parágrafo: El avaluador encargado podrá contratar a expertos para determinar algunos de los aspectos del daño emergente y/o lucro cesante.

Artículo 5.- Solicitud del avalúo. Una vez seleccionado y contratado el (los) avaluador (es), la entidad adquirente solicitará la elaboración del avalúo comercial por escrito, aportando como mínimo, los siguientes documentos:



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN COSTA
Rede Central



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

17 de Julio de 2014

Continúa Resolución 0898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013".

i) Para la valoración comercial de terreno, construcciones y/o cultivos. -artículo 13 del Decreto Nacional 1420 de 1998 o la norma que lo derogue, modifique, adicione o complemente.

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble objeto de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

Parágrafo. Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

ii) Para el cálculo de la indemnización:

1. Identificación de los beneficiarios, indicando las razones por las cuales tienen esta condición.
2. La relación de contadores y/o medidores y acometidas de servicios públicos y su ubicación.

Página 6 de 19



IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
State Control



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Libertad y Orden

0898

Continúa Resolución _____ **de 2014** "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

3. Encuestas y censos socioeconómicos en caso de que la entidad adquirente las haya realizado, e información referente a las actividades comerciales, industriales o residenciales, entre otras, que se desarrollen en el respectivo inmueble, así como los titulares de las mismas.
4. Relación de muebles ubicados en el inmueble objeto de adquisición, que deban ser trasladados.
5. Indicación de los plazos para entrega del inmueble y forma de pago que se planteará por parte de la entidad adquirente en la oferta de compra.
6. Copia de los contratos de arrendamiento y otros cuyo objeto sea el inmueble a ser adquirido. En el caso en que los contratos sean verbales se deberán aportar declaraciones de los contratantes, en que consten los elementos esenciales del contrato, tales como, identificación de las partes, objeto del contrato, plazo, precio, causales de terminación, sanciones por incumplimiento.
7. Información tributaria (impuestos, tasas y contribuciones).
8. Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros.
9. Los demás documentos que considere relevantes para el cálculo de la indemnización.

Parágrafo 1. La entidad adquirente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la documentación que éstos tengan en su poder y que sea relevante para el cálculo de la indemnización. Si éstos no entregan la documentación solicitada, la entidad adquirente dejará constancia en la solicitud de avalúo, de esta situación. El cálculo se hará con información entregada así como aquella recopilada por el evaluador a la que se refiere el artículo 10 de la presente Resolución.

Parágrafo 2. La entidad adquirente y el (os) evaluador (es) celebrarán contratos para la realización de los avalúos que requieran. Cualquier modificación o ajuste de la información



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
Soc. Estatal



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

137

Continúa Resolución 0498 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013".

entregada por la entidad solicitante respecto de los avalúos realizados, implicará cobro de honorarios.

Artículo 6.- Plazo para la Elaboración del Avalúo. El plazo para la elaboración del avalúo será de treinta (30) días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la solicitud escrita con toda la información a la que se refiere el artículo 5 de la presente Resolución.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo anterior, en el contrato que suscriban la entidad adquirente y el (os) evaluador (es) se podrá pactar un plazo distinto.

Artículo 7.- Mecanismos de Impugnación de la Entidad Adquirente. La entidad adquirente podrá pedir la revisión e impugnación del avalúo comercial, en los términos señalados en el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

Parágrafo. El expediente que se envíe al Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" –IGAC–, para resolver la impugnación, debe contener la documentación y soportes utilizados para efectos de la elaboración del avalúo comercial.

Artículo 8.- Valoración Comercial de Terreno, Construcciones y/o Cultivos. Para efectos de determinar el valor comercial de terreno, construcciones y/o cultivos, se deberán aplicar las normas, procedimientos, parámetros, criterios y métodos contenidos en el capítulo cuarto del Decreto Nacional 1420 de 1998, y en la Resolución IGAC 620 de 2008, o las normas que lo (la) derogue, modifique, adicione o complemente.

Capítulo II Del cálculo de la indemnización

Artículo 9.- Indemnización. Para efectos de calcular la indemnización se aplicarán las normas, métodos, criterios parámetros y procedimientos, señalados en los siguientes artículos.



IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
Calle 26000



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Libertad y Orden

Continúa Resolución 0898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

Sección I.

Criterios, Parámetros y Procedimientos

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 11.- Consulta de Información. De ser necesario, el evaluador encargado consultará la información de entidades u organismos, tales como: la Superintendencia de Sociedades, autoridades tributarias, Superintendencia de Industria y Comercio, las Cámaras de Comercio, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, las agremiaciones inmobiliarias, Fenalco,



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
Sede Central



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

19 JUL 2014

Continúa Resolución 0298 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

entre otros, acerca de estadísticas referentes a ingresos y utilidades derivadas de las actividades que se desarrollen en el respectivo inmueble.

Parágrafo. En el cálculo de la indemnización se deberá tener en consideración la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario.

Si de acuerdo con la información obtenida y/o el cálculo realizado por el evaluador se encuentra que los ingresos y/o utilidades superan lo reportado a las autoridades tributarias, la indemnización se hará sobre lo informado a dichas autoridades.

En caso de que aparezca como no obligado tributariamente el cálculo realizado de la indemnización no podrá superar los topes establecidos para ser contribuyente y según lo que se demuestre.

Artículo 12.- Investigación de Mercado. Para efectos de realizar el cálculo de la indemnización se deberán solicitar cotizaciones a personas naturales o jurídicas idóneas que permitan definir el valor de determinado concepto o componente de la indemnización. Las cotizaciones se solicitarán a personas domiciliadas en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición. Salvo que el concepto o componente de la indemnización lo requiera, se podrán solicitar cotizaciones a personas que se encuentren localizadas en otras jurisdicciones, o de ser el caso, internacionales.

En este caso, el evaluador encargado del cálculo de la indemnización anexará las cotizaciones realizadas, indicando el nombre de los consultados, datos de contacto (número de teléfono y correo electrónico) y acreditando su idoneidad.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado (documentos escritos y/o cotizaciones), ésta debe ser verificada, confrontada y ajustada antes de ser utilizada en los cálculos estadísticos.

Artículo 13.- Encuestas. Cuando no se encuentre información de mercado o se quiera reforzar la investigación, se recurrirá a encuestas. Se reitera que éstas solo se usarán para comparar y en



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
Calle Central



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Continúa Resolución 0898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de mercado, la encuesta se utilizará como comprobación de la información obtenida.

Se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del avalúo no existían datos de mercado.

Artículo 14.- Cálculos Matemáticos Estadísticos. Es necesario calcular medidas de tendencia central con indicadores de dispersión como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el valor más probable.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar la investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Parágrafo 1. El evaluador deberá consultar un número plural de cotizaciones que no podrá ser inferior a tres, salvo que se deje constancia bajo gravedad de juramento que en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición o debido a la actividad objeto de cotización, según corresponda, no existe este número de personas idóneas, evento en el cual se hará el cálculo con la (s) cotización (es) efectivamente obtenida (s).

Parágrafo 2. En el caso en que no sea posible obtener las tres (3) cotizaciones (investigación de mercado), se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del cálculo no existían otras personas con las cuales hacer las cotizaciones.

Artículo 15.- Exclusión del Componente Económico del Plan de Gestión Social. Si en el marco del proceso de adquisición predial para los proyectos de infraestructura de transporte, se implementan planes de gestión social, en virtud de los cuales se prevean reconocimientos económicos, estas sumas se consideran excluyentes con la indemnización a la que se refiere la presente resolución, y de haber ocurrido el pago deberá procederse al descuento respectivo, de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 246 de la ley 1450 de 2011.



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN COLOMBE
Bogotá, Colombia



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

0808

Continúa Resolución _____ de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

Sección II

Daño Emergente y Lucro Cesante

Artículo 16.- Componentes y Procedencia de la Indemnización. De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

Parágrafo 1. En el cálculo del daño emergente y/o lucro cesante donde se hayan tenido en cuenta los plazos de entrega del inmueble y/o la forma de pago en el proceso de adquisición, éstos podrán disminuir, aumentar o suprimirse por parte de la entidad adquirente, cuando los plazos y/o la forma de pago señalada en la respectiva oferta de compra sean disminuidos, ampliados o suprimidos en el transcurso del proceso.

Parágrafo 2. Si la entidad adquirente determina, mediante decisión motivada, que el inmueble objeto de adquisición no cumple con la función social de la propiedad, solicitará que el avalúo sólo este conformado por el precio comercial del terreno, construcciones y/o cultivos.

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 inherentes, entre otros, a los siguientes trámites:

- Escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
Sede Central



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Continúa Resolución 0898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, 1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquéllas que los modifiquen, complementen o deroguen, la naturaleza jurídica de la entidad adquirente, y se tomará el valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcciones y/o cultivos, elaborado en el marco del proceso de adquisición predial. Para efectos de este cálculo, el valor comercial no incluye la indemnización.

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, o la reubicación en el área remanente cuando la adquisición es parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio o distrito en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición, salvo que no exista oferta inmobiliaria de bienes similares, evento en el cual se deberá calcular el valor del traslado al municipio más cercano que sí la ofrezca o traslado al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.
- En caso de que se requiera el pago de arriendo o bodegaje provisional mientras se adquiere el inmueble que reemplazará aquél objeto de adquisición, se deberán calcular dos traslados: i) del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega y ii) de ésta al inmueble de reemplazo.
- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles. Si la actividad que se desarrolle en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
Instituto Central



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Continúa Resolución 0898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

Se deberá tener en cuenta la calidad y condición de estos bienes y la actividad en la que se los utiliza, ya que en algunos casos el desmonte, embalaje, traslado y reinstalación, requerirá un tratamiento especializado.

Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas.

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 o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.

El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.

4. Gastos de publicidad:

Este concepto se refiere, entre otros, a dos (2) ítems a saber:

- El reconocimiento y pago por los gastos publicitarios ya realizados y que a la fecha de la adquisición estén pendientes por ejecutarse (papelería impresa, publicaciones, propaganda pagada y no realizada), y
- Aquéllos gastos publicitarios en los que se deberá incurrir para efectos de informar sobre el nuevo sitio al que se trasladará la actividad comercial. La determinación del medio publicitario depende de las condiciones propias de cada actividad económica, referidas a la clase y tamaño de la misma.

Los gastos por publicidad no se deben reconocer en los casos en los que los inmuebles objeto de adquisición son destinados en forma exclusiva al uso residencial.

Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas.



IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
Bogotá, D.C.



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Libertad y Orden

Continúa Resolución 0998 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

5. 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, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.

Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.

6. Impuesto predial:

Se debe pagar el impuesto predial en forma proporcional. El propietario solamente debe asumir el tiempo en que tuvo la propiedad y la entidad adquirente el período restante del correspondiente período fiscal.

Para efectos del cálculo se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo. Si la adquisición es parcial, el cálculo deberá ser proporcional al avalúo catastral y a la tarifa aplicada al área objeto de adquisición.

La entidad adquirente reconocerá y pagará el valor diario establecido por el evaluador, multiplicando dicho valor por el número de días del período fiscal en que la propiedad estará a cargo de la entidad.

7. Adecuación del inmueble de reemplazo:

Corresponde a los pagos que el beneficiario tendrá que realizar para efectos de adecuar el inmueble que compre para reemplazar aquél objeto de adquisición, ajustándolo a las condiciones especiales que requiera.



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
ARLUS Y ACODAZZI
Sede Central



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

17 de mayo de 2014

01898

Continúa Resolución _____ de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avales comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

Tiene lugar en los casos en que el inmueble a reemplazar presenta características especiales, que no se encuentran normalmente en los bienes ofrecidos en el mercado inmobiliario, debido a que éstas corresponden a los requerimientos propios de una determinada actividad productiva, y que no pueden ser trasladadas al predio de reemplazo.

En los casos que no sea posible adecuar un inmueble de reemplazo, deberá pagarse el valor de reposición a nuevo de las construcciones, descontando el valor de las construcciones depreciadas ya calculadas en la valoración del terreno, construcción y/o cultivos, que tenía el inmueble adquirido por la entidad.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

Parágrafo. En el caso en que no sea posible encontrar un inmueble de reemplazo, deberá dejarse constancia escrita y bajo la gravedad del juramento de esta situación en el informe, al momento de la realización del cálculo.

8. Adecuación de áreas remanentes:

Habrà 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, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerà el valor de reposición a nuevo de las construcciones.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
Sede Central



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

0208

Continúa Resolución _____ de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

9. 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, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.

Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9 de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.

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.

Artículo 18.- Lucro Cesante. A continuación se presentan 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:

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato.

Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato.



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUATEMI COLOMBIA
Barranquilla



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

10 11 2013

Continúa Resolución 0898 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad.

Adicionalmente, se tendrá en cuenta la información tributaria y/o contable aportada para efectos del cálculo.

Una vez determinado el ingreso derivado del contrato, se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como tributos que debe pagar por el inmueble, el mantenimiento del inmueble, la administración y los servicios públicos, de ser el caso.

La utilidad será el resultado de descontar del ingreso definido los costos determinados.

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 éstas 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.

El tiempo a reconocer por lucro cesante se podrá determinar mediante consulta de información oficial y/o de expertos en la materia.

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.



Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI
Sede Central



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Continúa Resolución 0808 de 2014 "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

**Capítulo III
Disposiciones Finales**

Artículo 19.- La presente Resolución deroga la Resolución 741 de 2014 y rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

~~Dada en Bogotá, D.C.,~~

JUAN ANTONIO NIETO ESCALANTE
Director General *M*

Proyecto: Ingrid Zoraya Tenjo/ Luis Enrique Abello
Revisó: Andrea M. Olaya A. / Fernando León R. / Iván E. Matiz S.
Aprobó: Diana P. Rincón G. / Marcela Abella

RESOLUCIÓN NÚMERO 0002684 DE 2015
- 6 AGO 2015

"Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1662 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte"

LA MINISTRA DE TRANSPORTE

En ejercicio de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los artículos 1 de la Ley 1228 de 2008 y 2 numeral 2.2 y 6 numerales 6.1 y 6.2 del Decreto 087 de 2011 y

CONSIDERANDO

Que el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" – IGAC, con fundamento en los artículos 23 y 37 de la Ley 1662 del 2013 estableció las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte mediante las Resoluciones 898 del 19 de Agosto del 2014, 1044 del 29 de Septiembre del 2014 y 316 del 18 de Marzo del 2015.

Que el artículo 6 de la Ley 1742 del 2014 "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte", modificó el artículo 37 de la Ley 1662 del 2013, estableciendo que:

"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 (...)"

Que mediante circular externa 1000/6002015CI214 de 2015, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" – IGAC, manifestó:

"(...) que para aplicar resoluciones 898 del 2014, 1044 del 2014 y 316 del 2015, expedidas por esta Dirección General del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", cuando se trate de peticiones de avalúos para dar cumplimiento al artículo 6° de la Ley 1742 del 26 de Diciembre del 2014, modificatorio del artículo 37° de la Ley 1662 del 2013, el solicitante indicara los daños que deben ser objeto de avalúo, pues ello es parte de la información y documentación que ha de aportar en atención al artículo 5° de la Resolución IGAC 898 del 2014, con las modificaciones introducidas por los artículos 2° y 3° de la Resolución IGAC 1044 del 2014.

BA

Ed

A

"Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte"

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."

Que por consiguiente, resulta necesario indicar los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES.**

ARTÍCULO 1°. OBJETO. Indicar los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios por parte de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014.

ARTÍCULO 2°. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Esta resolución es aplicable a los procesos de adquisición de predios requeridos para los proyectos de infraestructura de transporte por las entidades adscritas al Ministerio de Transporte.

ARTÍCULO 3°. DEFINICIONES. Para la interpretación de la presente resolución se deberá tener en cuenta las siguientes definiciones:

Avalúo comercial: Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno construcciones y/o cultivos) y/o de ser procedente, la indemnización que comprenderá daño emergente y lucro cesante.

Indemnización: Es el reconocimiento económico que se pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por el proceso de adquisición predial.

Daño emergente: Pérdida económica asociada al proceso de adquisición predial que contemplará solamente el daño cierto y consolidado.

Lucro cesante: Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.

Entidad adquirente: Persona de derecho público o su delegatario, según sea el caso, encargada de adelantar el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social. Las entidades adquirentes están enunciadas, entre otras, en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 16 de la Ley 1 de 1991, en la Ley 105 de 1993, o en la norma que las modifique, derogue o complemente.

Proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social: Conjunto de actuaciones administrativas y/o judiciales, en virtud del cual se logra la transferencia de los derechos reales a favor de la entidad adquirente, con el propósito de ser destinado a la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte en los términos señalados en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014. El proceso de adquisición se podrá adelantar por enajenación voluntaria o por expropiación judicial o administrativa según sea el caso, de conformidad con la normatividad vigente.

RKH

et
et

"Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte"

Enajenación voluntaria: Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, en virtud de la cual, previo acuerdo de voluntades, se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada.

Expropiación: Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social que se utiliza cuando no se logra un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, en los términos y condiciones previstos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, o cuando este es incumplido por el promitente vendedor.

Beneficiario de la indemnización: Persona natural o jurídica titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación y/o al respectivo poseedor regular de conformidad con las leyes vigentes.

CAPÍTULO II DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

ARTÍCULO 4°. COMPONENTES Y PROCEDENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN. De conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, la indemnización está compuesta por el daño emergente claro y consolidado, y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 5°. DAÑO EMERGENTE. Corresponde al valor del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y a los siguientes conceptos, que pueden generarse en el marco del proceso de adquisición predial para proyectos de infraestructura de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte:

I. Notariado y Registro:

Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.

II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en Industrias:

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de los mismos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.

ARTÍCULO 6°. LUCRO CESANTE. A continuación se presentan los conceptos que pueden ser objeto de reconocimiento en el marco del proceso de adquisición predial:

I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización.

Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.

II. 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 se establecerá el

RESOLUCIÓN NÚMERO

0002684
DEL

DE 6 AGO 2015

"Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1982 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte"

ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización.

PARÁGRAFO 1º. En caso que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable.

PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.

CAPÍTULO III- DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 7º. ENTREGA OPORTUNA DE DOCUMENTACIÓN.

La carga de la prueba documental soporte del reconocimiento de los elementos de daño emergente y lucro cesante antes expuestos, estarán a cargo del beneficiario de la indemnización y deben ser entregados en la etapa de identificación del inmueble, entendida ésta, como el momento de la elaboración de la correspondiente ficha predial.

Esta documentación deberá entregarse a las entidades adscritas al Ministerio de Transporte que tengan a cargo la gestión predial o su delegado, en un tiempo máximo de 10 días calendario después de recibir la comunicación de solicitud documental. Esto delimita el encargo valuatorio del inmueble y aspectos a valorar del daño emergente o lucro cesante.

PARÁGRAFO 1º. Los soportes remitidos de manera extemporánea por parte del propietario no serán contemplados dentro del encargo valuatorio y sólo podrán ser reclamados en la etapa de expropiación.

PARÁGRAFO 2º. El Avaluador contemplará única y exclusivamente los aspectos identificados dentro del encargo valuatorio descritos por esta resolución en la etapa de enajenación voluntaria.

ARTÍCULO 8º. La presente resolución aplicará para los inmuebles que a la fecha de publicación en el Diario Oficial, no tengan oferta de compra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria.

ARTÍCULO 9º. La presente resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C.,

- 6 AGO 2015


NATALIA ABELLO VIVES
Ministra de Transporte


Ivan Martínez Ibarra - Viceministro de Infraestructura de MT
Carlos Alberto Sarabia Mancini - Director de Infraestructura de MT
Cecilio Mendoza Roco - Vicepresidente de Planeación, Reglas y Entorno de ANI
Lidia Roberto D'Pablo Ramírez - Director Técnico de INVIAS
Lilith Fernanda Castaño Díaz - Coordinadora Grupo Política Sectorial de MT
Edgar Chacón Hartmann - Gerente Predial de ANI
Angelica Espitia Silva - Coordinadora Grupo Predial de INVIAS
Daniel Antonio Hinestrosa - Jefe Oficina Asesoría Jurídica de MT

LEY No. 1742 **26 DIC 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"

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA

ARTÍCULO 1º. El artículo 8º de la Ley 1682 de 2013, tendrá un inciso nuevo el cual quedará así:

"Los proyectos de infraestructura deberán diseñarse y desarrollarse con los más altos criterios de sostenibilidad ambiental, acorde con los estudios previos de impacto ambiental debidamente socializados y cumpliendo con todas las exigencias establecidas en la legislación para la protección de los recursos naturales y en las licencias expedidas por la autoridad ambiental competente, quien deberá hacer un estricto control y seguimiento en todas las actividades de los proyectos".

ARTÍCULO 2º. Modifíquese el literal "a" del artículo 14 de la ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

"a. Las decisiones proferidas en ejercicio de los mecanismos alternativos de solución de controversias relativas al contrato, deberán proferirse en derecho, salvo en el evento de la amigable composición en el que la decisión podrá adoptarse en equidad, de conformidad con el artículo 60 de la Ley 1583 de 2012".

ARTÍCULO 3º. El Artículo 20º de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 20. 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 9º de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9º 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 1º. 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.

20

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

ARTÍCULO 4º. El artículo 25 º de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

“Artículo 25 º.- 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 5º. El artículo 28º de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 28 º. 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 6º. El artículo 37 º de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 37 º. 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 auto avalúo 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 auto avalúo 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.

ARTÍCULO 7º. Adiciónese cuatro incisos al artículo 58 de la Ley 1682 de 2013 así:

"Artículo 58º. Autorización temporal. Sin perjuicio de las competencias de las entidades territoriales el Gobierno Nacional, establecerá la reglamentación de las Autorizaciones Temporales para la utilización de materiales de construcción que se necesiten exclusivamente para proyectos de infraestructura de transporte.

La solicitud de autorización temporal para la utilización de materiales de construcción se tramitará de acuerdo con las condiciones y requisitos contenidos en el título tercero, capítulo XIII del Código de Minas o por las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.

Los materiales extraídos podrán ser compartidos para los proyectos de infraestructura de transporte que lo requieran pero no podrán ser comercializados.

Parágrafo. Lo dispuesto en el presente artículo también operará para otorgar autorizaciones temporales a proyectos de infraestructura distintos a los de transporte cuando los mismos proyectos hayan sido declarados de interés nacional por parte del Gobierno Nacional, sin perjuicio de las competencias constitucionales legales.

ARTÍCULO 8º. El Artículo 59º de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 59º. Sobre la infraestructura de transporte la autoridad minera restringirá las actividades de exploración y explotación en dichos tramos y no podrá otorgar nuevos derechos mineros que afecten el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de las restricciones y exclusiones a la actividad minera previstas en los artículos 35 y 36 del Código de Minas y en la presente ley.

En el evento de que un proyecto de infraestructura de transporte interfiera total o parcialmente con el ejercicio de los derechos otorgados previamente a un titular minero, con la propuesta o solicitud de contrato de concesión y/ o solicitudes de legalización de minería, dicho título, propuesta o solicitud no serán oponibles para el desarrollo del proyecto. El proyecto de infraestructura de transporte podrá ser suspendido por un término de treinta (30) días calendario, por parte de la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte, con el fin de que se llegue a un acuerdo en el valor a reconocer para compensar el monto a que haya lugar al titular minero, por los eventuales derechos económicos de los cuales sea beneficiario y se prueben afectados, teniendo en cuenta la etapa en la que se encuentre el proyecto minero y la información que del título minero posea la autoridad minera.

En caso de que no se logre acuerdo entre el titular del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero, dentro del término establecido en el párrafo anterior, se reanudará la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte.

En consecuencia, la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte y la autoridad minera designarán peritos con el fin de determinar el valor a compensar al titular minero.

Cuando el propietario del predio en el que se desarrolle un proyecto de infraestructura de transporte sea diferente al titular minero y se demuestren perjuicios económicos como consecuencia del desarrollo del proyecto, las partes podrán llegar a un acuerdo dentro de un término de treinta (30) días sobre el valor de la compensación económica a que haya lugar, la cual será asumida por el titular de la obra de infraestructura. En el evento en el que no se llegue a un acuerdo, el valor de la compensación será determinado por un perito designado de conformidad con el procedimiento establecido en el inciso anterior.

No obstante, las partes podrán acudir a un método alternativo de solución de conflictos que determinará el valor a compensar a favor del titular minero. Las compensaciones a que haya lugar serán asumidas por el proyecto de infraestructura de transporte, para lo cual se realizarán las apropiaciones presupuestales correspondientes.

El Gobierno Nacional establecerá la forma en la que se desarrollarán dichos procedimientos.

Parágrafo. En el evento que el titular minero haya contraído obligaciones ante las autoridades ambientales, la autoridad encargada del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero deberán someter a aprobación de la correspondiente autoridad ambiental un acuerdo en el que las partes se obliguen a cumplir con las obligaciones de corto, mediano y largo plazo que continúen vigentes derivadas de las autorizaciones ambientales que ostentan el proyecto minero.

ARTÍCULO 9º. Motivo de utilidad pública. Para efectos de decretar su expropiación así como los trámites de imposición de servidumbres, además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social:

1. La ejecución y desarrollo de proyectos de tecnologías de la Información y las telecomunicaciones.
2. La ejecución de proyectos financiados con recursos de las tasas retributivas.
3. El desarrollo de proyectos de vivienda rural.

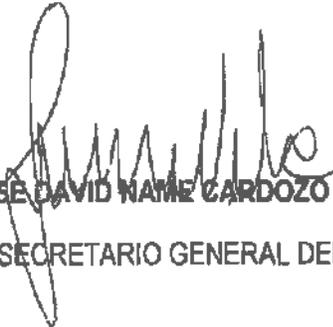
El procedimiento aplicable es el previsto en el título IV Capítulo I de la ley 1682 de 2013, "Por la cual se dictan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".

ARTÍCULO 10º. Expropiación de predios para proyectos de agua potable y saneamiento básico rural y urbano. La expropiación de predios requeridos para la ejecución de proyectos de Agua Potable y Saneamiento Básico en el sector rural y urbano, recaerá únicamente sobre la porción del predio necesario para la ejecución del proyecto. De acuerdo a las competencias constitucionales.

ARTÍCULO 11º. Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Los procesos de expropiación por vía administrativa declarados de utilidad pública en el artículo 8º de la presente ley, se regirán por lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 12º. Vigencia. La presente ley rige a partir de su publicación.

EL PRESIDENTE DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA



JOSE DAVID NAIM CARDOZO

EL SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE SENADO DE LA REPUBLICA



GREGORIO ELJACH PACHECO

EL PRESIDENTE DE LA HONORABLE CAMARA DE REPRESENTANTES



FABIO RAUL AMIN SALEME

EL SECRETARIO GENERAL DE LA HONORABLE CAMARA DE REPRESENTANTES



JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

LEY No. - 1742

"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"

REPÚBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

 26 DIC 2014

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,


MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA

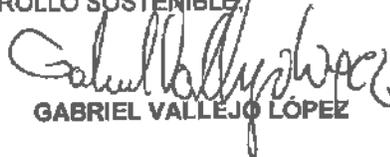
EL VICEMINISTRO DE POLÍTICA CRIMINAL Y JUSTICIA RESTAURATIVA DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO, ENCARGADO DE FUNCIONES DEL DESPACHO DEL MINISTRO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO


MIGUEL SAMPER STROUSS

EL MINISTRO DE MINAS Y ENERGÍA,


TOMÁS GONZÁLEZ ESTRADA

EL MINISTRO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE


GABRIEL VALLEJO LÓPEZ

LA MINISTRA DE TRANSPORTE,


NATALIA ABELLO VIVES

EL SECRETARIO GENERAL DEL DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN, ENCARGADO DE FUNCIONES DEL DESPACHO DEL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN,


EDGAR ANTONIO GÓMEZ ÁLVAREZ

