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

AVISO No. 123 del 14 de diciembre de 2021.
Predio MAR 1_ UF2_180A

DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.
Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

HACE SABER A
CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO

Que DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S en calidad de delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió Oferta Formal de Compra N° 02-01-20211012002759 de fecha 12/10/2021, donde se requiere un área de terreno que hace parte del predio denominado Lote 7, parcelación Tierra Mítica, corregimiento de San Nicolas, vereda Guaymaral, Municipio de Sopetran, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 76120020000005000350001000 71 y matricula inmobiliaria número 029-39913 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetran, predio MAR1_UF2_180A. De propiedad del señor CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO.

Que la presente es para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO**, ya que el señor CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO no se presentó en las instalaciones de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S**, ubicada en la Carrera 43B No. 16-95, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, por lo anterior se procede a dar cumplimiento al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, que dispone lo siguiente:

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

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

De conformidad con lo anterior, se procedió a citar al señor CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO, a través de la citación con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20211119003120 de fecha del 19 de noviembre de 2021, con constancia de dirección ENTREGADO de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S., con certificado de guía No. 1020027106412 de fecha del 1 de diciembre de 2021; con el fin de surtir la notificación personal de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20211012002759 de fecha 12/10/2021. Predio MAR1_UF2_180A. diligencia que no se cumplió por no presentarse; por lo tanto, los 5 días hábiles después de enviada la citación que habla la norma anterior finalizaron el 9 de diciembre de 2021.

De igual forma se publicó la citación en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, www.devimar.co, link http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html, y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, desde el día **22 de noviembre de 2021 hasta el día 26 de noviembre de 2021**, así como también se fijó el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, **fijado entre el día 22 de noviembre de 2021 hasta el día 26 de noviembre de 2021,** con el fin de **surtir la notificación personal** de la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20211012002759 de fecha 12/10/2021.

Para surtir la diligencia de **notificación**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO** se anexa fiel copia tomada del original de la Oferta Formal de Compra No 02-01-20211012002759 de fecha 12/10/2021, por la cual se requiere un área de terreno que hace parte del predio denominado Lote 7, parcelación Tierra Mítica, corregimiento de San Nicolas, vereda Guaymaral, Municipio de Sopetran, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 76120020000005000350001000071 y matricula inmobiliaria número 029-39913 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetran, predio MAR1_UF2_180A. De propiedad del señor CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO; junto con todos sus anexos a saber: Ficha técnica predial de fecha 7 de octubre de 2020, Plano topográfico de fecha 7 de octubre de 2020. Informe de Avalúo Comercial

Corporativo de fecha 1 de julio de 2021. Uso de Suelo. Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación. Contra la Oferta Formal de Compra No. 02-01-20211012002759 de fecha 12/10/2021; No procede ningún recurso de ley.

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

De conformidad con la Ley, se publicará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo en la página web de DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S., www.devimar.co, link http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html y en la página web AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA desde el día **15 de diciembre de 2021 hasta el día 22 de diciembre de 2021**, así como también se fijará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en la carrera 43B No. 16-95, Oficina 1410, Edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, ciudad de Medellín, fijado entre el día 15 de diciembre de 2021 hasta el día 22 de diciembre de 2021, con el fin de **surtir la notificación por aviso de la** Oferta Formal de Compra No._02-01-20211012002759 de fecha 12/10/2021.

Atentamente,

GLORIA STELLA CARVAJAL H.
Jefe Predial
DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.

Devimar
SOMOS TU VÍA

02-01-20211012002759
Fecha: 12/10/2021 01:52:41 p. m. | Usuario: documental
NULL –
CONTACTO: CARLOS GILBERTO MARTÍNEZ MORENO

Medellín,

Señor
CARLOS GILBERTO MARTÍNEZ MORENO
Lote 7, Parcelación Tierra Mítica
Corregimiento de San Nicolás, vereda Guaymaral
Sopetrán
Departamento de Antioquia

ASUNTO: Oferta Formal de Compra de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en Lote 7, Parcelación Tierra Mítica, corregimiento de San Nicolás, vereda Guaymaral, municipio de Sopetrán, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 76120020000005000350001000 71 y matricula inmobiliaria número 029-39913 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1_UF2_180A.

Respetado Señor:

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

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

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

El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, fija los motivos de declaratoria de utilidad pública e interés social para la adquisición de inmuebles, así: *"ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del*

VIGILADO SuperTransporte
ANI Agencia Nacional de Infraestructura
Cra 43B #16-95, of. 1410 / Medellín-Colombia
+57 (4) 3220393 / contacto@devimar.com.co
www.devimar.co

transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política".

En consideración a que, el Proyecto Vial Autopista al Mar 1, cumple los presupuestos establecidos en las normas constitucionales y legales vigentes para ser declarado de utilidad pública e interés social, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** expidió la Resolución No. 379 del 10 de febrero de 2015 *"Por medio de la cual se declara de utilidad pública e interés social un Proyecto de Infraestructura Vial"*.

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

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

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley, se aprobó el Proyecto "Autopistas para la Prosperidad" del cual hace parte la Concesión Autopista al Mar 1, y para su ejecución, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el área de terreno referenciada, razón por la cual, mediante el presente documento, el Concesionario **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **MAR1_UF2_180A** de la Unidad Funcional 2 de fecha 7 de octubre de 2020 elaborada por DEVIMAR SAS, de la cual se anexa copia, realiza Oferta Formal de Compra con los detalles que se citan a continuación:

El área de terreno requerida es de **NOVENTA Y TRES PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (93.95 m2),** tal como consta en la ficha predial No. **MAR1_UF2_180A** de la Unidad Funcional 2 de fecha 7 de octubre de 2020 elaborada por DEVIMAR SAS, debidamente

VIGILADO SuperTransporte
Cra 43B #16-95, of. 1410 / Medellín-Colombia
+57 (4) 3220393 / contacto@devimar.com.co
www.devimar.co

delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: **Margen Derecho: Abscisa Inicial 30+440.50 Km – Abscisa Final 30+472.95 Km.**

El valor total de la Oferta Formal de Compra es de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y UN PESOS ($6.698.041) MONEDA CORRIENTE;** según consta en el Informe de Avalúo Comercial Corporativo elaborado por VALORAR SA avalado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia de fecha 1 de julio de 2021, cuyo marco jurídico es: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Resolución IGAC 898 de 2014, y demás normas acordes y vigentes para tal fin.

El citado avalúo está discriminado de la siguiente manera:

Valor terreno, mejoras y especies:

VALORES						
ÍTEM		CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
TERRENO						
ÁREA REQUERIDA		93,95	m²	$ 70.900	$	6.661.055
TOTAL TERRENO					$	6.661.055
CONSTRUCCIONES ANEXAS						
A	Cerco con parales en madera, cinco hilos de alambre de púa (NO VALORAR SE REESTABLECE).	30,24	m	$ -	$	-
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					$	-
ESPECIES VEGETALES						
PASTO DE PASTOREO		76,26	m²	$ 485	$	36.986
TOTAL ESPECIES VEGETALES					$	36.986
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE					$	6.698.041
VALOR EN LETRAS		SEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y UN PESOS				

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

Indemnizaciones Económicas:

[1] Artículo 16, Resolución 898 de 2014

VIGILADO SuperTransporte
ANI Agencia Nacional de Infraestructura
Cra 43B #16-95, of. 1410 / Medellín-Colombia
+57 (4) 3220393 / contacto@devimar.com.co
www.devimar.co

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1.Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 1.031.056	Ver anexo Nro.1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	$ -	No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este ítem. No aplica.
3. Desconexión de servicios públicos.	$ -	No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este ítem. No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	$ -	No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este ítem. No aplica.
6. Impuesto predial.	$ -	No aplica el pago de dicha indemnización ya que la compra del predio es parcial, según la ley vigente este ítem solo aplica cuando se trate de la compra total del predio.
8. Adecuación de áreas remanentes.	$ -	No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este ítem. No aplica.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	$ -	No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este ítem. No aplica.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	$ 1.031.056	

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

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

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

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

Se entenderá que usted, renuncia a la negociación cuando:

a. Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa,
b. Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
c. No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Oferta Formal de Compra por causas imputables a usted mismo.

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

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

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

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso de la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

> *"**Permiso de intervención voluntario.** Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.*
>
> *Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.*
> *Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.*

---

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

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

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

Acompaño para su conocimiento, copia de los siguientes documentos:

- Ficha técnica predial de fecha 7 de octubre de 2020.
- Plano topográfico de fecha 7 de octubre de 2020.
- Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 1 de julio de 2021.
- Uso de Suelo.
- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

JESÚS RODRÍGUEZ ROBLES
Representante Legal
DESARROLLO VIAL AL MAR SAS

VIGILADO SuperTransporte
Cra 43B #16-95, of. 1410 / Medellín-Colombia
+57 (4) 3220393 / contacto@devimar.com.co
www.devimar.co

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
AVALÚO RURAL COMERCIAL DIRECCIÓN: LOTE N°7, LOCALIZADO EN LA PARCELACIÓN "TIERRA MÍTICA" DEL CORREGIMIENTO DE SAN NICOLÁS, VEREDA GUAIMARAL DEL MUNICIPIO DE SOPETRAN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA. VEREDA: LOS ALMENDROS *ABSCISAS: Km 30+440,50 I a Km 30+472,95 I* MUNICIPIO: SOPETRÁN / DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PROPIETARIO: CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
PREDIO No. MAR1_UF2_180A	
LOTE	
ÁREAS REQUERIDAS	
LOTE	93,95 m²
CONSTRUIDA	0 m²
TOTAL, AVALÚO	$ 6.698.041

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	**AUTOPISTA AL MAR 1**							
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción		Lote y Construcción			
TIPO DE AVALUÓ	AVALÚO COMERCIAL							
PREDIO No.	MAR1_UF2_180A							
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA							
MUNICIPIO	SOPETRÁN							
VEREDA/BARRIO	LOS ALMENDROS							
ABSCISAS	Km 30+440,50 I a Km 30+472,95 I							
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LOTE N°7, LOCALIZADO EN LA PARCELACIÓN "TIERRA MÍTICA" DEL CORREGIMIENTO DE SAN NICOLÁS, VEREDA GUAIMARAL DEL MUNICIPIO DE SOPETRÁN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.							
TIPO DE PREDIO	Rural		X		Urbano			
USO ACTUAL (tomado de ficha predial)	Residencial		Comercial		Industrial		Mixto	
	Parcelaciones	X	Recreacional	X	Protección		Ninguno	
USO POR NORMA (tomado del P.O.T.)	Suelo rural de parcelación y recreación.							
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	• Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. • Ley 388 de 1997. • Decreto 1420 de 1998. • Ley 1682 de noviembre de 2013. • Resolución 898 de agosto de 2014. • Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014. • Esquema de Ordenamiento Territorial de Sopetrán - Acuerdo 012 de 2007.							
INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial: 76120020000005000350001000 71 Áreas de terreno: 26,0853 ha., coeficiente de copropiedad: 1,01% Áreas de Construcción: 0 m² Vigencia: 12/04/2021 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: • Rural 333 con área 0,023 ha. • Rural 333 con área 0,2381 ha. Zonas Geoeconómica catastral: • Rural 302 con área 0,023 ha. • Rural 302 con área 0,2381 ha.							

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	• Ficha predial (07/10/2020). • Plano predial. • Ficha catastral. • Ficha normativa. • Certificado de tradición y libertad No. 029-39913. • Estudio de títulos.
FECHA SOLICITUD	29-06-2021
FECHA VISITA	30-06-2021
FECHA AVALÚO	01-07-2021
AVALUADOR COMISIONADO	ERIKA GONZÁLEZ VIRVIESCAS
RESPONSABLE DE VISITA	ERIKA GONZÁLEZ VIRVIESCAS EMILLY JANETH VEGA URIBE

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

ENTORNO	ENTORNO
	

Fuente: Elaboración propia basada en Google Earth.
Coordenadas: 6.50984816647, -75.8067893767

Delimitación del sector:

Norte: Municipios de Olaya.
Oriente: Municipios de Belmira.
Sur: Municipios de San Jerónimo y Ebéjico.
Occidente: Municipio de Santa Fe de Antioquia.

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

Características Climáticas:

***ALTURA**: 750 msnm*
***TEMPERATURA:** 25°C*
***PRECIPITACIÓN:** 1360 mm*
***PISO TÉRMICO:** Cálido*
Fuente: Página web de la Alcaldía de Sopetrán y https://es.climate-data.org/location/50304/

Condiciones Agrológicas: Clase agrológica VIII, subclase 8e-1.

PRINCIPALES LIMITANTES DE USO: Erosión muy severa, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca, terracetas), pendientes ligeramente escarpadas.

USOS RECOMENDADOS: Conservación (recuperación de suelos).

Fuente: *La anterior información es tomada del Estudio General de Suelos y zonificación de Tierras departamento de Antioquia, IGAC 2007.*

VÍAS DE ACCESO	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público bueno, con adecuada frecuencia, servicio prestado por buses, busetas y taxis.							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Público	X
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet			
SERVICIOS COMUNALES	Para acceder a los servicios educativos las personas del sector pueden dirigirse a los centros educativos: Institución Educativa Arturo Velázquez, y Sena Santa Fe de Antioquia o a los centros educativos ubicados en el casco urbano de San Jerónimo o Sopetrán, para los servicios de salud pueden acceder al Hospital San Juan de Dios.							
USO PREDOMINANTE	Residencial	X	Comercial		Agropecuario		Industrial	
	Recreativo	X	Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 piso		Otra			

ESTRATIFICACIÓN	1		2		3		4		5		N/A	X

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO.
IDENTIFICACIÓN	C.C. N°71.378.440 de Medellín (Ant.).
MATRÍCULA	029-39913

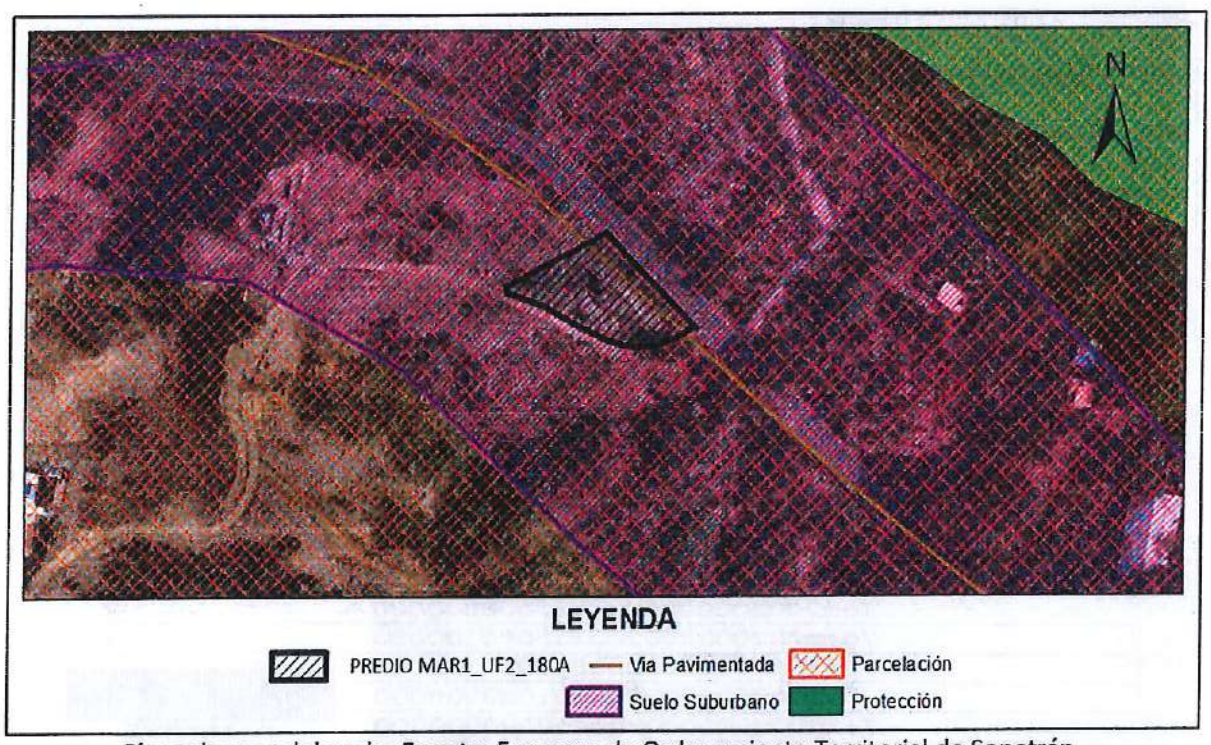
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	Porcentaje de participación 100% Porcentaje de copropiedad 1,01%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	El señor CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.378.440, adquirió el 100% del derecho real de dominio y posesión material sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nº 029-39913 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, en mayor extensión con el folio 029-30708, por compra realizada a la señora LIGIA RUIZ DE SANTA, protocolizada mediante la escritura pública No 873 del 30 de junio de 2.015 otorgada en la Notaría Veintisiete de Medellín, registrada en el folio de mayor extensión 029-30708 en la anotación No. 7 de fecha del 21- 08-2015. De acuerdo a lo anterior, el propietario adquirió el predio con el lleno de los requisitos de la tradición.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	El predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 029-39913 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, a la fecha de la realización del estudio de títulos presenta limitación al dominio, por encontrarse sometida a Régimen de Propiedad horizontal, (Parcelación Tierra Mítica) mediante la escritura pública Nº 193 del 18 de febrero de 2009 de la notaría Veintisiete de Medellín, aclarada mediante las escrituras públicas Nº 315 del 09 de marzo de 2009 de la Notaría Veintisiete de Medellín; 184 del 09 de febrero de 2011 de la Notaría Veintisiete de Medellín y modificado el R.P.H., mediante la escritura pública No. 15.398 del 24 de octubre de 2019 de la Notaría 15 de Medellín. Por lo demás el predio no presenta gravámenes, medidas cautelares y se encuentra libre de embargos, pleitos pendientes, arrendamientos por escritura pública, usufructos, condiciones resolutorias derivadas de la forma de pago, inscripciones de demandas.

Fuente: Estudio de títulos suministrado.

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 012 de 2007 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Sopetrán; el inmueble se encuentra en suelo rural del municipio, tratamiento DA-5 suelo rural de parcelación y recreación y uso del suelo de parcelación y recreación, cuenta con la siguiente normatividad:



Plano de usos del suelo. **Fuente:** Esquema de Ordenamiento Territorial de Sopetrán.

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

Sopetrán Calidad de Vida	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SOPETRAN SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL	Código: 110.01.06 Versión: 1 Página 1 de 4	Alcaldía de Sopetrán

Sopetrán, 21 de enero de 2021

EL SECRETARIO DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL DELMUNICIPIO DE SOPETRAN

CERTIFICA

Que los predios que se relacionan a continuación, identificado con cedula catastral No.

76120020000000200199000000000
76120020000000500035000000000
76120020000000500011000000000
76120020000000500036000000000
76120020000000300060000000000
76120020000000300058000000000
76120020000000300001000100036
76120020000000300001000100037
76120020000000300001000100038
76120020000000500035000100072
76120020000000500035000100071
76120020000000200385000100006
76120020000000200385000000000
76120020000000200385000100000
76120020000000200385000100001
76120020000000200401000000000
76120020000000200400000000000
76120020000000200399000000000
76120020000000200398000000000
76120020000000200139000000000

01-01-20210228000385
Fecha: 28/02/2021 03:28:36 p. m. | Usuario: [illegible]
ENTIDAD: SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONTACTO:

El cual y según el esquema de ordenamiento territorial se encuentra ubicado en zona rural del municipio de Sopetrán y en su sección zonificación de usos y tratamientos

Elaboró: Carolina Tuberquia Arango Auxiliar de planeación	Revisó: León Edder Arias Gallego Secretario de Planeación	Aprobó: León Edder Arias Gallego Secretario de Planeación
Fecha: 21 de enero de 2021	Fecha: 21 de enero de 2021	Fecha: 21 de enero de 2021

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Valorar
es saber

Sopetrán con Calidad de Vida	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SOPETRAN SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL	Código: 110.01.06 Versión:1 Página 2 de 4	Alcaldía de Sopetrán

del uso del suelo rural y urbano (acuerdo Nro. 12 de 2007), tiene las siguientes características.

TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RETRINGIDO	USO PROHIBIDO
DA – 5 Suelo Rural Parcelación y Recreación	Parcelación y recreación	Comercio y de Servicios	Industrial	Tala de árboles y quemas.

Artículo 288. Áreas Mínimas de Lotes para los Suelos de actividades de Protección, mixtos, Agrícolas, suburbanos, protección de acuíferos y parcelaciones para el municipio de Sopetrán: La definición de las densidades de vivienda rural es uno de los factores que contribuye al logro de condiciones habitacionales adecuadas, de acuerdo a la capacidad de carga del territorio, referida ésta a la provisión y sostenibilidad de los recursos naturales, a los suelos aptos para la producción primaria y a la prevención de riesgos para los asentamientos. Para estos suelos la densidad establecida por la Resolución 9328 de 2007 expedida por la Corporación Autónoma Regional del centro de Antioquia, CORANTIOQUIA, la Densidad de Ocupación Territorial (DOT) máxima, se expresa en (1 vivienda por cada número de hectáreas), siendo estas las siguientes:

USOS DEL SUELO	DENSIDAD Máximas
SUELO PARCELACION	3.7 viv /1 ha

Elaboró: Carolina Tilano Arbeláez Auxiliar de planeación	Revisó: León Edder Arias Gallego. Secretario de Planeación	Aprobó León Edder Arias Gallego. Secretario de Planeación
Fecha: 21 de enero de 2021	Fecha: 21 de enero de 2021	Fecha: 21 de enero de 2021

Artículo 289. Índices de ocupación y retiros en los suelos rurales, de Parcelaciones y Suburbanos:
En suelos rurales, suburbanos y de Parcelación que se desarrollan en las áreas de mención deberán cumplir con los siguientes índices y norma de retiros a linderos:

1. Índice de Ocupación: 20%.
2. Índice de Construcción 50%
3. Retiro a los linderos mínimo 5 metros

Parágrafo 1. Todo desarrollo urbanístico debe dejar libres de construcción las fajas de protección de treinta (30) metros a lado y lado de los cauces de las corrientes de agua y orillas de los depósitos de agua, metros medidos de forma horizontal y a partir de las orillas del cauce de las corrientes de agua. Según los decretos de ley 2811/74.
Parágrafo 2. En todo desarrollo rural se debe ceder el diez por ciento (10%) para las fajas legales para las vías y cesiones obligadas y el cinco por ciento (5%) para espacio público. Cuando estas cesiones sean pagadas en dinero, estas deben ser depositadas en el **"Fondo Especial de Espacio Público".**

Parágrafo 3: En el área rural deben permanecer libres de construcción las fajas o anchura legal de las vías del Plan de Vialidad, Circulación y Transporte que aparecen en el mapa de carreteras y caminos Esquema de Ordenamiento Territorial, esto es treinta (30) metros para las carreteras nacionales o de primera categoría, 24 metros para las vías de segunda categoría y (20) metros para las vías de tercera categoría o departamental y diez (10) metros para las de cuarta categoría o municipales.
Artículo 66. Suelo de Protección Rural del Cordón Ecológico de la Quebrada La Sopetrana: De acuerdo al estudio "PLAN DE ORDENAMIENTO Y MANEJO DE LA CUENCA HIDROGRAFICA DE LA QUEBRADA LA SOPETRANA", 2005 realizado por el Ministerio del Medio Ambiente y CORANTIOQUIA. El objetivo de dicho estudio fue conocer los problemas de la cuenca hidrográfica, una de sus acciones prioritarias es establecer áreas de protección, conservación, corredores ecológicos y rondas de protección hídrica que garanticen la sostenibilidad de la estructura ecológica de la cuenca hidrográfica y controlar la pérdida de biodiversidad, deforestación y quemas; buscando la protección de las llanuras de inundación de sus corrientes, además se deben cumplir una serie de acciones de protección, por la posibilidad de generarse períodos de retorno en la Quebrada La Sopetrana ya que los periodos de retorno no

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Valorar®
es saber

Sopetrán con Calidad de Vida	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SOPETRAN SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL	Código: 110.01.06 Versión:1 Página 4 de 4	Alcaldía de Sopetrán

son previsibles, ni garantizable en los diferentes épocas, pero si causan graves daños a la población vulnerable.

Este suelo está comprendido desde el nacimiento de la quebrada en la vereda de Chachafruto hasta su desembocadura en el Río Cauca, en toda su longitud en la zona rural, los retiros serán de 200 metros a lado y lado de la quebrada, partiendo de la cota máxima de inundación. La restricción o el retiro consisten en la prohibición severa, respecto a la posibilidad de realizar construcciones o desarrollos urbanísticos, pues la inversión en estos proyectos, tarde o temprano causarán problemas o eventos antrópicos.

República de Colombia
Dpto. de Ant.
Planeación Municipal
Sopetrán

LEON EDDER ARIAS GALLEGO
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

Elaboró: Carolina Tilapo Arbeláez Auxiliar de planeación	Revisó: León Edder Arias Gallego. Secretario de Planeación	Aprobó León Edder Arias Gallego. Secretario de Planeación
Fecha: 21 de enero de 2021	Fecha: 21 de enero de 2021	Fecha: 21 de enero de 2021

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	2.073,81 m²
ÁREA UNIDAD FISIOGRÁFICA 1	2.073,81 m²

Fuente: Ficha predial.

3.4 UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Los Almendros del municipio de Sopetrán, aproximadamente a 6 km después del casco urbano de Santa Fé de Antioquia en sentido Santa Fe de Antioquia – San Jerónimo, al costado derecho de la vía en sentido Santa Fe de Antioquia – San Jerónimo.

3.5 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIOGRÁFICAS: En el predio se encuentra 1 unidad fisiográfica, con una topografía plana con pendientes entre 0% y 7%.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

ÁREA REQUERIDA	93,95 m²
ÁREA REMANENTE	0,00 m²
ÁREA SOBRANTE	1.979,86 m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	93,95 m²
LINDEROS ÁREA REQUERIDA	
NORTE	0,00 m CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO (MISMO PREDIO) (1).
ORIENTE	32,38 m VIA MEDELLIN SANTA FE DE ANTIOQUIA (1-5).
SUR	4,19 m LA BARCA CAUTIVA S.A.S. (5-6).
OCCIDENTE	31,55 m CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO (MISMO PREDIO) (6-1).

Fuente: Ficha predial.

4.1 PENDIENTES DEL TERRENO:

Topografía de la totalidad del predio

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

Fuente: Visita de campo

Topografía del área requerida

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

Fuente: Ficha predial

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

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

No posee construcciones principales requeridas que sean objeto de avalúo según ficha predial.

4.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
A	Cerco con parales en madera, cinco hilos de alambre de púa (NO VALORAR SE REESTABLECE).	30,24	m	N/A	N/A	N/A

Fuente: Ficha predial.

CERCA


4.4. ESPECIES VEGETALES:

ESPECIE	CANT	DENSIDAD	UNIDADES
PASTO DE PASTOREO	76,26		m^2

Fuente: Ficha predial.

ESPECIES VEGETALES


5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO:

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

Artículo 1°. 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).

5.2. METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Pastos:

Para realizar la valoración de los diferentes tipos de pastos se manejó literatura especializada referente a cada cultivo además de conocimiento de implementar conocimiento agronómico, con el objetivo de definir las actividades ejecutadas en el establecimiento, sostenimiento y cosecha. Una vez establecidas las actividades se obtuvo el costo de establecimiento de los diferentes tipos de pastos por hectárea en su primer año (Tabla 4):

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

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

NOTA: El pasto natural no presenta valoración ya que crece espontáneamente y no requiere un costo de establecimiento, no se le aplican costos de cosecha ya que en estos casos el crecimiento y rendimiento no es eficiente. El pasto de pastoreo no se le cargan costos de cosecha, ya que este tipo de pastos, soporta el peso y es consumido por diferentes animales. En la base de datos de especies vegetales se especifican los tipos de pastos de acuerdo a su uso.

Es de anotar que este tipo de valoración se basa en el establecimiento del pasto desde semilla, en caso que se demuestre que el pasto fue comprado e instalado por metro cuadrado se deben consultar diferentes viveros de la zona y se calcula el valor promedio del mismo.

BIBLIOGRAFÍA

1. https://www.minagricultura.gov.co/Normatividad/Paginas/Decreto-1071-2015/Cultivos Forestales-con-fines-comerciales.aspx , consultado el 24 de mayo de 2021.
2. https://fundacionglobalnature.org/wp-content/uploads/2020/01/olives_wine.pdf consultado el 24 de mayo de 2021.
3. DANE. 2007. Ficha técnica, Sistema de Información y Medio Ambiente. Disponible en:http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/ambientales/Sima/Cobertura_agricola.pdf, consultado el 9 de mayo de 2021.
4. http://ganaderiacolombianasostenible.co/web/wp-content/uploads/2016/03/5-CERCAS-VIVAS.pdf , consultado el 13 de mayo de 2020.
5. http://repositorio.uaaan.mx:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/5391/T18491%20SANCHEZ%20CRUZ,%20JUAN%20MANUEL%20%20MONOG..pdf?sequence=1 , consultado el 13 de mayo de 2021.
6. http://www.fao.org/3/ae578s/AE578S06.htm , consultado el 13 de mayo de 2021.
7. http://www.fao.org/3/x5320s/x5320s07.htm , consultado el 13 de mayo de 2021.
8. https://es.wikipedia.org/wiki/Bosque_en_galer%C3%ADa , consultado el 13 de mayo de 2021.
9. SIPSA (Sistema de información de productos Agroalimentarios), Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/servicios-al-ciudadano/servicios-de-informacion/sipsa
10. Central mayorista de Antioquia, disponible en: http://www.lamayorista.com.co/
11. Indexmundi, disponible en: http://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/
12. Agronet, disponible en: http://www.agronet.gov.co/Paginas/default.aspx
13. Álvarez, B. & Sánchez, B. 2011. Costos y métodos de Costeo, Aplicación y análisis para el sector agropecuario. Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín.
14. Guía de costos agrícolas: http://www.valledelcauca.gov.co/agricultura/publicaciones.php?id=966&dPrint=1
15. Guía práctica para la cubicación de maderas, Proyecto de posicionamiento para la gobernanza forestal en Colombia, Disponible en pdf: www.bosquesflegt.gov.co/?q=download/file/fid/51
16. Metodología de CORINE Lan Cover adaptada para Colombia. Disponible en: http://documentacion.ideam.gov.co/openbiblio/bvirtual/021521/LIBROCORINEFINAL.pdf, consultado el 1 de mayo de 2021.
17. Ariza, W., Toro, J. & Lores, A. 2009. Análisis florístico y estructural de los bosques premontanos en el municipio de Amalfi (Antioquia, Colombia). Revista Colombia Forestal Vol. 12: 81-102.
18. DANE. 2013. Manual del Encuestador, encuesta nacional Agropecuaria. Disponible en: http://www.dane.gov.co/aplicativos/convocatorias/inscripcion/files/Manual_Encuestador_II_2013.pdf, consultado el: 9 de marzo de 2021.

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

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

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

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

  Nota: Según la resolución 898 de 2014 en su artículo 17 daño emergente solo contempla dentro del pago el reconocimiento del costo del levantamiento de las limitaciones al dominio, por ende, solo estas serán tenidas en cuenta dentro del pago indemnizatorio. Si aplica.

- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este Ítem. No aplica.

- Desconexión de servicios públicos: No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este Ítem. No aplica.

- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este Ítem. No aplica.

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

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

- Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.

- Adecuación de áreas remanentes: No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este Ítem. No aplica.

- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este Ítem. No aplica.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este Ítem. No aplica.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor del terreno primeramente se realizó un estudio comparativo de mercado, las ofertas son lotes ubicados dentro de parcelaciones cercanas a la parcelación Tierra Mítica, los lotes se encuentran urbanizados, con acceso a servicios públicos y demás adecuaciones propias de una parcelación o reloteo, como lo son la vía interna de acceso a cada parcela, cada lote es independiente con su acceso, las ofertas tienen topografías similares al predio objeto de estudio. Para determinar el valor por metro cuadrado se realizó un estudio comparativo de mercado, el valor adoptado para el terreno por uso normativo es el promedio de los cálculos estadísticos, es decir $ 70.900/m^2.

La construcción anexa "A", no se valora ya que será reestablecida. Fuente: Ficha predial.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

VALORES					
ÍTEM		CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
ÁREA REQUERIDA		93,95	m²	$ 70.900	$ 6.661.055
TOTAL TERRENO					$ 6.661.055
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
A	Cerco con parales en madera, cinco hilos de alambre de púa (NO VALORAR SE REESTABLECE).	30,24	m	$ -	$ -
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS					$ -
ESPECIES VEGETALES					
PASTO DE PASTOREO		76,26	m²	$ 485	$ 36.986
TOTAL ESPECIES VEGETALES					$ 36.986
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE					$ 6.698.041
VALOR EN LETRAS		SEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y UN PESOS			

ATENTAMENTE

ERIKA GONZÁLEZ VIRVIESCAS
Avaluador Comisionado RAA
AVAL-1032434945

DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
Coordinador Comité Técnico RAA
AVAL-1014183734

JUAN MANUEL VELÁZQUEZ
Represente Legal Valorar S.

ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Para determinar el valor por metro cuadrado se realizó un estudio comparativo de mercado, el valor adoptado para el terreno por uso normativo es el promedio de los cálculos estadísticos, es decir $ 70.900/m².

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO SUELO EN PARCELACIÓN - SOPETRÁN								
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m²	VALOR TERRENO m²
1	Sopetran	Parcelación San Remo	Lote 1	$ 358.000.000	10%	$ 322.200.000	4480	$ 71.920
2	Sopetran	Parcelación San Remo	Lote 6	$ 285.600.000	10%	$ 257.040.000	3570	$ 72.000
3	Sopetran	Parcelación San Remo	Lote 10	$ 655.840.000	10%	$ 590.256.000	8198	$ 72.000
5	Sopetran	Parcelación Rodeo Real	Lote	$ 297.000.000	0%	$ 297.000.000	4400	$ 67.500
							PROMEDIO	$ 70.854,91
							DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 2.236,93
							COEFICIENTE DE VARIACION	3,2%
							LÍMITE SUPERIOR	$ 73.091,84
							LIMITE INFERIOR	$ 68.617,98
							COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-2,00
							VALOR ADOPTADO	**$ 70.900,00**

NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
María Fernanda Franco Telf. 3176668997	Parcelación de lotes independientes, se entregan con energía, agua y rieles hasta cada lote. Lotes urbanizados listos para construccion de vivienda campestre.
María Fernanda Franco Telf. 3176668997	
María Fernanda Franco Telf. 3176668997	
Telf. 3106405102	Transacción. Lote dentro de parcelación cuenta con un area total de 4.400 M2, con 2 ingresos, terreno plano y explanado especial para construir la casa, piscina entre otros.

ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

AV-21-06-00244

DIRECCIÓN: LOTE N°7, LOCALIZADO EN LA PARCELACIÓN "TIERRA MÍTICA" DEL CORREGIMIENTO DE SAN NICOLÁS, VEREDA GUAIMARAL DEL MUNICIPIO DE SOPETRAN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.
VEREDA: LOS ALMENDROS
MUNICIPIO: SOPETRÁN / DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
LOTE	
ÁREAS	
ÁREA TOTAL TERRENO	2.073,81 m²
ÁREA REQUERIDA	93,95 m²
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$ 1.031.056
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	1,1349

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble:	LOTE
Valor Avalúo Comercial:	$ 6.698.041

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1.Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 1.031.056	Ver anexo Nro.1
2. Desmonte, embalaje, trasiado y montaje	$ -	No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este Ítem. No aplica.
3. Desconexión de servicios públicos.	$ -	No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este Ítem. No aplica.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	$ -	No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este Ítem. No aplica.
6. Impuesto predial.	$ -	No aplica el pago de dicha indemnización ya que la compra del predio es parcial, según la ley vigente este ítem solo aplica cuando se trate de la compra total del predio.
8. Adecuación de áreas remanentes.	$ -	No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este Ítem. No aplica.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	$ -	No se aportaron documentos para el cálculo de indemnizaciones por este Ítem. No aplica.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	$ 1.031.056	

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

Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 536 del 22 de enero de 2021, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 545 del 25 de enero de 2021 y Resolución 02436 del 19/03/2021 "por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones", que rige a partir del 5/04/2021 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL
UVT 2021	$ 36.308
SMMLV 2021	$ 908.526
VALOR DE AVALÚO	$ 6.698.041

AVALÚO EN UVT
184,48
Avalúo en SMMLV
7,37

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	**Derechos notariales**			
	Acto sin cuantía	$ 62.700		$ 20.094
	Cuantía inferior a $ 179.600	$ 21.300		
	Cuantía superior a $ 179.600	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	$ 3.900	15	$ 58.500
	Copia hoja de seguridad	$ 3.900	30	$ 117.000
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	$ 13.600	3	$ 61.200
	0 - $ 100'	$ 20.400	1	
	100' - 300'	$ 30.900		
	300' - 500'	$ 37.200		
	500' - 1000'	$ 50.900		
	1000' - 1500'	$ 60.000		
	> 1500'	$ 68.100		
GASTOS REGISTRALES	**Registro**			
	Acto sin cuantía	$ 20.600		$ 36.900
	< 10 SMMLV	$ 36.900	1	
	10 - 150 SMMLV	0,63%		
	150 - 260 SMMLV	0,79%		
	260 - 385 SMMLV	0,87%		
	> 385 SMMLV	0,92%		
	FMI	$ 10.800	1	$ 10.800
	Sistematización y conservación documental	2%		$ 133.961

LEVANTAMIENTO LIMITACIONES AL DOMINIO			APLICA	Observaciones
Numero actos sin cuantía			1	Régimen de Propiedad horizontal, (Parcelación Tierra Mítica) mediante la escritura pública Nº 193 del 18 de febrero de 2009 de la notaría Veintisiete de Medellín, aclarada mediante las escrituras públicas Nº 315 del 09 de marzo de 2009 de la Notaría Veintisiete de Medellín; 184 del 09 de febrero de 2011 de la Notaría Veintisiete de Medellín y modificado el R.P.H., mediante la escritura pública No. 15.398 del 24 de octubre de 2019 de la Notaría 15 de Medellín.
Numero actos con cuantía				No aplica
Valor actos con cuantía				Cuantía en SMMLV
Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor	0,00

GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales			
	Acto sin cuantía	$ 62.700	1	$ 62.700
	Cuantía inferior a $ 179.600	$ 21.300		
	Cuantía superior a $ 179.600	$ 0		
	Hoja papel de seguridad	$ 3.900	15	$ 58.500
	Copia hoja de seguridad	$ 3.900	30	$ 117.000
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	$ 13.600	1	
	0 - $ 100'	$ 20.400	0	
	100' - 300'	$ 30.900		$ 13.600
	300' - 500'	$ 37.200		
	500' - 1000'	$ 50.900		
	1000' - 1500'	$ 60.000		
	> 1500'	$ 68.100		
GASTOS REGISTRALES	Registro			
	Acto sin cuantía	$ 20.600	1	
	< 10 SMMLV	$ 36.900		$ 20.600
	10 - 150 SMMLV	0,63%		
	150 - 260 SMMLV	0,79%		
	260 - 385 SMMLV	0,87%		
	> 385 SMMLV	0,92%		
	FMI	$ 10.800		
	Sistematización y conservación documental	2%		$ -

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)		$ 710.855
IMPUESTOS		
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	$ 82.421
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	$ 70.329
RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	$ 167.451
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)		$ 1.031.056

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

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

$1.031.056

UN MILLÓN TREINTA Y UN MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS M.L.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Valorar®
es saber

ACTA DE JUNTA DE AVALÚOS DE LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN
PROYECTO CONCESIÓN MAR 1

Tema:

- Presentación y aprobación de avalúos corporativos para concesión vial Mar 1
- **Fecha de reunión de junta de avalúos:** 01 de julio de 2021.
- **Hora: 03:00 p.m.**

1. ASISTENTES

Juan Manuel Velásquez Correa – Representante Legal Valorar S.A.
Daniel Amézquita Aldana - Coordinador del comité técnico Valorar S.A. – RAA AVAL - 1014183734
Darío Cadavid - Integrante de Junta de avalúos Lonja.
Apolinar Estrada - Integrante de Junta de avalúos Lonja
Armando Ochoa -Integrante de Junta de avalúos Lonja
Emilly Vega Uribe – Profesional Valuador RAA AVAL - 1127358303
Erika González Virviescas – Avaluador Comisionado – RAA AVAL – 1032434945

2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. **Presentación y aprobación de metodologías y valores de 12 predios requeridos para el proyecto Mar 1, ubicados en los municipios de Medellín, San Jerónimo y Sopetrán - Antioquia.**

PREDIO	ZHF	MUNICIPIO	AREA TOTAL m²	AREA AFECTADA m²	NORMA(USO)
MAR1_UF1_003A	Topografía mixta desde 7% hasta 50%. Erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad baja.	MEDELLÍN	23.630,73	207,95	Suelo Agroforestal
MAR1_UF1_004A	Topografía mixta desde 7% hasta 50%. Erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad baja.	MEDELLÍN	14.705,46	163,40	Suelo Agroforestal
MAR1_UF1_067A	Topografía plana desde 0% hasta 7%. Erosión moderada, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad baja.	MEDELLÍN	1.492,33	435,24	Mixto urbano - rural
MAR1_UF1_105	Topografía fuertemente quebrada desde 26% hasta 50%. Erosión moderada y ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad.	MEDELLÍN	15.059,00	2.890,51	Forestal protector

PREDIO	ZHF	MUNICIPIO	AREA TOTAL m²	AREA AFECTADA m²	NORMA(USO)
MAR1_UF1_133A	Topografía fuertemente escarpada 26%-50%. Erosión moderada y ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad. Clase agrológica VII, subclase 7p-7.	SAN JERÓNIMO	99.411,79	1.868,71	Zona Agroforestal
MAR1_UF1_139	Topografía fuertemente escarpada 26%-50%. Erosión moderada y ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad.	SAN JERÓNIMO	5.309,00	1.898,80	Zona Agroforestal
MAR1_UF1_132A	Topografía fuertemente quebrada desde 26% hasta 50%. Erosión moderada y ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad..	SAN JERÓNIMO	59.379,79	271,87	Zona Agroforestal
MAR1_UF1_039A	Topografía fuertemente quebrada desde 26% hasta 50%. Erosión moderada y ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad.	SAN JERÓNIMO	167.880,02	15.437,55	Zona de servicios e industria
MAR1_UF2_006	Topografía ondulada desde 8% hasta 25%.Déficit de humedad, en menor grado de intensidad bajos contenidos de fósforo y de materia orgánica. Algunos suelos tienen limitaciones por pedregosidad superficial y erosión ligera.	SAN JERÓNIMO	4.364,33	3.355,74	Zona de actividad múltiple
MAR1_UF2_007	Topografía ondulada desde 8% hasta 25%.Déficit de humedad, en menor grado de intensidad bajos contenidos de fósforo y de materia orgánica. Algunos suelos tienen limitaciones por pedregosidad superficial y erosión ligera.	SAN JERÓNIMO	7.563,00	3.820,05	Zona de actividad múltiple
MAR1_UF2_179	Topografía plana desde 0% hasta 7%. Erosión muy severa, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca, terracetas), pendientes ligeramente escarpadas.	SOPETRAN	2.200,20	149,43	Parcelación y recreación
MAR1_UF2_180A	Topografía plana desde 0% hasta 7%. Erosión muy severa, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca, terracetas), pendientes ligeramente escarpadas.	SOPETRAN	2.073,81	93,95	Parcelación y recreación

1. **PRESENTACIÓN DE 12 INMUEBLES OBJETO DE AVALÚO.**

A. **Predios ubicados en Medellín:**
MAR1_UF1_003A:

Normatividad: Acuerdo 48 de 2014 bajo el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín.
-Usos del suelo: Suelo rural agroforestal.
Metodología: De comparación o de mercado.

Para determinar el valor del suelo se realizó un estudio comparativo de mercado de predios rurales de uso agropecuario en el municipio de Medellín, se adoptó el valor promedio de los cálculos estadísticos de $10.600/m². Se asume este valor debido a las afectaciones que tiene el predio y a las condiciones normativas que como lo indica el certificado de uso del suelo emitido por el Centro Administrativo Municipal de Medellín el predio objeto de estudio tiene restringida la posibilidad de urbanizarse por hacer parte de la Red de Conectividad Ecológica al interior del Área Protegida. Áreas protegidas de carácter Regional. Elemento: Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá - Río Cauca. Declaratoria: Acuerdo 327 de 2009.

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO - PREDIOS RURALES MEDELLÍN											
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO (m2)	VALOR TERRENO m2	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR m2 CONST.	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES
1	Medellin	SAN CRISTOBAL VEREDA TRAVESIAS	FINCA	$ 2.300.000.000	10%	$ 2.070.000.000	51.370	$ 10.587	1094	$ 1.395.000	$ 1.526.130.000
2	Medellin	SAN CRISTOBAL VEREDA BOQUERON	FINCA	$ 1.085.000.000	10%	$ 976.500.000	12.290	$ 10.252	675	$ 1.260.000	$ 850.500.000
3	Medellin	SAN CRISTOBAL VEREDA TRAVESIAS	FINCA	$ 1.250.000.000	10%	$ 1.125.000.000	27.000	$ 10.667	600	$ 1.395.000	$ 837.000.000
4	Medellin	SAN SEBASTIAN DE PALMITAS	FINCA	$ 300.000.000	10%	$ 270.000.000	25.000	$ 10.800	0	$ 0	$ 0
							PROMEDIO	$ 10.577			
							DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 233			
							COEFICIENTE DE VARIACION	2,2%			
							LÍMITE SUPERIOR	$ 10.810			
							LIMITE INFERIOR	$ 10.343			
							COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,17			
							VALOR ADOPTADO	$ 10.600			

NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
Merino hermanos (034) 4444033	Venta de finca recreativa en San Cristobal, Medellin. Vereda Travesías o La Cumbre, cerca del túnel de Occidente, a 20 minutos de la Avenida 80, carretera pavimentada y la entrada de la finca enrielada. La casa consta de 4 alcobas, sala, comedor, corredor, cocina sencilla a gas con pipeta, parqueadero para 10 carros aproximadamente, piscina, marranera para 160 animales, caballeriza con una vista privilegiada, acabados de la época. Tiene un área de lote de 51.370 y un área construida de 1094. Pisos en baldosa. Amplias zonas verdes donde podrás disfrutar de juegos infantiles, piscina, establo para marranos y caballeriza.
Viva Soluciones 300 6341604	Finca ubicada en la vereda Boqueron del corregimiento de San Cristóbal, Medellin; actividad agricola y de vivienda, cuenta con los servicos publicos de acueducto y energia. Adicionalmente cuenta con su permiso de construccion para finca recreativa.
3117238088	Finca en venta corregimiento de San Cristobal, 3 casas, 1 casa grande, 3 habitaciones, 3 closets, 3 baños, cocina sencilla, corredores, garaje, establo pequeño, patio, sala, comedor, 2 apartamentos de 2 habitaciones, 1 baño, cocina sencilla 2.7 hectareas.
3108467831	Se vende 2.5 hectáreas (25000m) a 30 min de Medellín. Finca súper productiva con cultivo de plátano, cebolla, frijol. A 5 minutos del túnel de occidente (donde se está construyendo el segundo túnel). Carretera hasta la entrada de la finca pavimentada. Posibilidad de usar el teleférico de palmitas. Cuenta con agua veredal, agua propia (de quebrada), energía, internet.

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini así:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	25	100	25,00%	2,5	22,43%	$ 1.797.720	$403.306	$ 1.394.414	$ 1.395.000
2	20	100	20,00%	2,5	19,11%	$ 1.557.223	$297.567	$ 1.259.656	$ 1.260.000
3	25	100	25,00%	2,5	22,43%	$ 1.797.720	$403.306	$ 1.394.414	$ 1.395.000
4	35	70	50,00%	3	48,81%	$ 1.431.568	$698.807	$ 732.761	$ 735.000

Nota: Los valores de reposición o costo total para descontar las construcciones del estudio de mercado, se tomaron de presupuestos realizados en base a la Revista Construdata edición 199 para la ciudad de Medellín.

VALOR ADOPTADO: $10.600/m²

MAR1_UF1_004A:

Normatividad: Acuerdo 48 de 2014 bajo el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín.
-Usos del suelo: Suelo rural agroforestal.
Metodología: De comparación o de mercado.

Para determinar el valor del metro cuadrado del predio objeto de estudio se procedió a realizar un estudio comparativo de mercado de predios urbanizados con extensiones de terreno menores a 1 hectárea; no obstante, el predio no cuenta con ninguna construcción, ni explanaciones, ni servicios públicos por este motivo se le descuenta lo correspondiente al valor del urbanismo según la topografía ondulada para este caso.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Valorar®
es saber

USO AGROPECUARIO CON URBANISMO											
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m2	VALOR TERRENO m2	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_M2_CONS	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES
1	Medellin	San Cristobal	Lote	$ 300.000.000	10%	$ 270.000.000	9000	$ 30.000	0	$ 0	$ 0
2	Medellin	San Cristobal	Lote	$ 550.000.000	10%	$ 495.000.000	5476	$ 32.652	340	$ 930.000	$ 316.200.000
3	Medellin	San Cristobal	Lote	$ 150.000.000	0%	$ 150.000.000	5000	$ 30.000	0	$ 0	$ 0
							PROMEDIO	$ 30.883,86			
							DESVIACION ESTANDAR	$ 1.530,88			
							COEFICIENTE DE VARIACION	5,0%			
							LÍMITE SUPERIOR	$ 32.414,74			
							LIMITE INFERIOR	$ 29.352,97			
							COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,73			
							VALOR ADOPTADO	$ 30.900,00			

NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
Telf. 3003646516	Lote en venta, San Cristobal, muy cercano a vías, cuenta con servicios públicos listos para la construcción de la viviend, área explaneada.
Telf. 3006206325 3023185749	Finca con casa muy buena 4 habitaciones, 2 baños, corredor, terraza, dos ingresos por la parte inferior y superior. Cocina semi integral, sótano, en obra blanca, con todos los servicios y con loza para segundo piso. El lote posee un área total de 5.476 metros. Cerco completo en estacones inmunizados y con alambre de púas. Tiene frutales.
Teff. 3137509850	Se vende lote en San Cristobal antes de llegar al túnel de occidente, ubicado a 20 minutos de Medellín, tiene acceso vehicular, vista a la ciudad. El lote tiene aprox 5.000 mt2 se puede vender completo en $250 millones o partido en 2 partes cada uno a $150 millones.

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini así:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
2	20	70	28,57%	2,5	24,95%	$ 1.237.376	$308.731	$ 928.645	$ 930.000

Nota: Los valores de reposición o costo total para descontar las construcciones del estudio de mercado, se tomaron de presupuestos realizados en base a la Revista Construdata edición 199 para la ciudad de Medellín.

El valor final adoptado se calcula así: Valor Promedio Muestra de Mercado, redondeado a la unidad de 100 más cercana: $30.900/m2 – Valor Urbanismo Terreno menos $7.200/m2, dando como resultado $ 23.700, redondeado a la unidad de 100 más cercana.

DESCRIPCIÓN	CANT.	UN	VALOR UNT.	VALOR TOTAL	
MOVIMIENTOS DE TIERRA (ADECUACIONES)	1.470,55	m²	$ 41.735	72%	$ 61.373.384
CONEXIÓN DE SERVICIOS ACUEDUCTO	1,00	und	$ 1.817.375	2%	$ 1.817.375
CONSTRUCCIÓN DE POZO SÉPTICO PARA 8,00 M3	1,00	und	$ 2.365.864	3%	$ 2.365.864
CONSTRUCCIÓN RED ELÉCTRICA	1,00	und	$ 2.242.060	3%	$ 2.242.060
CONSTRUCCIÓN VÍA DESTAPADA CON TRITURADO 5M	50,00	m	$ 251.821	15%	$ 12.591.063
CONSTRUCCIÓN ANDÉN 1M	50,00	m	$ 93.802	6%	$ 4.690.093
COSTO DIRECTO DE URBANISMO TOTAL			100,0%		$ 85.079.838
COSTO INDIRECTO DE URBANISMO TOTAL			25,0%		$ 21.227.420
COSTO TOTAL DE URBANISMO			125,0%		$ 106.307.258
ÁREA BRUTA DEL LOTE					14.705,46 m²
COSTO TOTAL DE URBANISMO x m²					**$ 7.200**

VALOR ADOPTADO: $23.700/m²

MAR1_UF1_067A:

Normatividad: Acuerdo 48 de 2014 bajo el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín.

-Usos del suelo: Mixto urbano rural.

Metodología: De comparación o de mercado.

Para determinar el valor del suelo se realizó un estudio comparativo de mercado de predios rurales - suburbanos de uso comercial y ubicados sobre la vía principal que comunica al municipio de Medellín con el municipio de San Jerónimo, se adoptó el valor promedio de los cálculos estadísticos de $180.000/m².

SUBURBANO - PREDIOS COMERCIALES SOBRE VÍA PRINCIPAL											
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m²	VALOR TERRENO m²	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_ m² CONST.	VALOR CONST.
1	Medellín	San Cristobal. Antes de la entrada al Tunel	Lote	$ 2.200.000.000	15%	$ 1.870.000.000	10500	$ 178.095	0	$ 0	$ 0
2	Medellín	San Cristobal.Antes de la entrada al Tunel	Lote	$ 2.400.000.000	15%	$ 2.040.000.000	10500	$ 194.286	0	$ 0	$ 0
3	San Jerónimo	Antes de llegar al casco urbano del municipio de San Jeronimo	Lote y Construcción	$ 160.000.000	5%	$ 152.000.000	400	$ 167.500	100	$ 850.000	$ 85.000.000
PROMEDIO								$ 179.960			
DESVIACIÓN ESTÁNDAR								$ 13.490			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN								7,50%			
LÍMITE SUPERIOR								$ 193.450			
LIMITE INFERIOR								$ 166.470			
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								0,61			
VALOR ADOPTADO								$ 180.000			

NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
John Fernando Villegas. Telf. 3113250052	Lote San Cristobal en el eje de vía hacia el viaducto del túnel de occidente, 1 km antes, con un frente a la vía de 200m2 en una recta, uso comercial o industrial ideal para restaurante, bodegas, parqueadero, acerrios, industria, etc
Cristian Mariaca. Telf. 3168744552	Lote industrial o comercial de 10.500m2, que linda con la autopista de occidente en 165 metros lineales, es un lote muy amplio en normas, esta ubicado antes del peaje.
TEL: 8531461 Ana María López	Comercial sobre vía.

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini así:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
3	28	100	28,00%	3	32,78%	$ 1.263.426	$414.102	$ 849.324	$ 850.000

Nota: Los valores de reposición o costo total para descontar las construcciones del estudio de mercado, se tomaron de presupuestos realizados en base a la Revista Construdata edición 199 para la ciudad de Medellín.

VALOR ADOPTADO: $180.000/m²

MAR1_UF1_105:

Normatividad: Acuerdo 48 de 2014 bajo el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín.

-Usos del suelo: Forestal Protector

Metodología: De comparación o de mercado.

Para determinar el valor del suelo se realizó un estudio comparativo de mercado de predios rurales de uso agropecuario en el municipio de Medellín, se adoptó el valor promedio de los cálculos estadísticos de $10.600/m². Se asume este valor debido a las afectaciones que tiene el predio y a las condiciones normativas que como lo indica el certificado de uso del suelo emitido por el Centro Administrativo Municipal de Medellín el predio objeto de estudio tiene restringida la posibilidad de urbanizarse por hacer parte de la Red de Conectividad Ecológica al interior del Área Protegida. Áreas protegidas de carácter Regional. Elemento: Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá - Río Cauca. Declaratoria: Acuerdo 327 de 2009.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Valorar®
es saber

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO - PREDIOS RURALES MEDELLÍN											
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO (m2)	VALOR TERRENO m2	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR m2 CONST.	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES
1	Medellin	SAN CRISTOBAL VEREDA TRAVESIAS	FINCA	$ 2.300.000.000	10%	$ 2.070.000.000	51.370	$ 10.587	1094	$ 1.395.000	$ 1.526.130.000
2	Medellin	SAN CRISTOBAL VEREDA BOQUERON	FINCA	$ 1.085.000.000	10%	$ 976.500.000	12.290	$ 10.252	675	$ 1.260.000	$ 850.500.000
3	Medellin	SAN CRISTOBAL VEREDA TRAVESIAS	FINCA	$ 1.250.000.000	10%	$ 1.125.000.000	27.000	$ 10.667	600	$ 1.395.000	$ 837.000.000
4	Medellin	SAN SEBASTIAN DE PALMITAS	FINCA	$ 300.000.000	10%	$ 270.000.000	25.000	$ 10.800	0	$ 0	$ 0
							PROMEDIO	$ 10.577			
							DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 233			
							COEFICIENTE DE VARIACION	2,2%			
							LÍMITE SUPERIOR	$ 10.810			
							LIMITE INFERIOR	$ 10.343			
							COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,17			
							VALOR ADOPTADO	$ 10.500			

NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
Merino hermanos (034) 4444033	Venta de finca recreativa en San Cristobal, Medellín. Vereda Travesías o La Cumbre, cerca del túnel de Occidente, a 20 minutos de la Avenida 80, carretera pavimentada y la entrada de la finca enrielada. La casa consta de 4 alcobas, sala, comedor, corredor, cocina sencilla a gas con pipeta, parqueadero para 10 carros aproximadamente, piscina, marranera para 160 animales, caballeriza con una vista privilegiada, acabados de la época. Tiene un área de lote de 51.370 y un área construida de 1094. Pisos en baldosa. Amplias zonas verdes donde podrás disfrutar de juegos infantiles. piscina. establo para marranos y caballeriza.
Viva Soluciones 300 6341604	Finca ubicada en la vereda Boqueron del corregimiento de San Cristóbal, Medellin; actividad agricola y de vivienda, cuenta con los servicos publicos de acueducto y energia. Adicionalmente cuenta con su permiso de construccion para finca recreativa.
3117238088	Finca en venta corregimiento de San Cristobal, 3 casas, 1 casa grande, 3 habitaciones, 3 closets, 3 baños, cocina sencilla, corredores, garaje, establo pequeño, patio, sala, comedor, 2 apartamentos de 2 habitaciones, 1 baño, cocina sencilla 2.7 hectareas.
3108467831	Se vende 2.5 hectáreas (25000m) a 30 min de Medellín. Finca súper productiva con cultivo de plátano, cebolla, frijol. A 5 minutos del túnel de occidente (donde se está construyendo el segundo túnel). Carretera hasta la entrada de la finca pavimentada. Posibilidad de usar el teleférico de palmitas. Cuenta con agua veredal, agua propia (de quebrada), energía, internet.

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini así:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	25	100	25,00%	2,5	22,43%	$ 1.797.720	$403.306	$ 1.394.414	$ 1.395.000
2	20	100	20,00%	2,5	19,11%	$ 1.557.223	$297.567	$ 1.259.656	$ 1.260.000
3	25	100	25,00%	2,5	22,43%	$ 1.797.720	$403.306	$ 1.394.414	$ 1.395.000
4	35	70	50,00%	3	48,81%	$ 1.431.568	$698.807	$ 732.761	$ 735.000

Nota: Los valores de reposición o costo total para descontar las construcciones del estudio de mercado, se tomaron de presupuestos realizados en base a la Revista Construdata edición 199 para la ciudad de Medellín.

VALOR ADOPTADO: $10.600/m²

MAR1_UF1_133A:

Normatividad: Acuerdo 018 de 2019 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Jerónimo.
-Usos del suelo: Suelo rural agroforestal.
Metodología: De comparación o de mercado.

Realizado un estudio comparativo de mercado el valor adoptado para el terreno por uso normativo es de $ 10.700/m², redondeado a la unidad de $100 más cercana, este valor corresponde a fincas y lotes con uso del suelo agropecuario con topografías onduladas y escarpadas, semejantes al predio objeto de estudio; se adopta el valor promedio de los cálculos estadísticos.

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO - USO AGROPECUARIO - SAN JERÓNIMO									
No.	UBICACIÓN APROX.	TIPO PREDIO	VALOR PEDIDO	FACT. NEGO.	VALOR NEGOCIADO	CONSTRUCCIÓN		TERRENO	
						ÁREAm²	VALOR/m²	ÁREAm²	VALOR /m²
1	Vereda Sector El Chagualar San Jeronimo	Lote	$ 370.000.000	0,00%	$ 370.000.000	0,00	$ 0	36.913,0	$ 10.024
2	Vereda Los Cedros. San Jeronimo	Finca	$ 325.000.000	0,00%	$ 325.000.000	180,00	$ 570.000	20.000,0	$ 11.120
3	San Sebastian de Palmitas. Medellín	Lote	$ 300.000.000	10,00%	$ 270.000.000	0,00	$ 0	25.000,0	$ 10.800
4	San Sebastian de Palmitas. Medellín	Finca	$ 230.000.000	10,00%	$ 207.000.000	50,00	$ 845.000	15.000,0	$ 10.983
								PROMEDIO	$ 10.732
								DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 490
								COEFICIENTE VARIACIÓN	4,57%
								LIMITE INFERIOR	$ 10.242
								LIMITE SUPERIOR	$ 11.222
								COEFICIENTE ASIMETRÍA	-0,37
								VALOR ADOPTADO /m²	**$ 10.700**

FUENTE	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Triangulo Inmobiliario Telf. 3006772500	Transacción lote vendido. Lote de 36.913 mt2, 2000 árboles de cacao, árboles frutales algarroba, guanábana, mamoncillo, mangos, limones, corozos, pastos, braquiaria, naranjos. Riego con aspersión, acequia, nacimiento de agua, rancho en construcción, corralejas para terneros, ubicada de la vía principal destapada 1000 metros hasta llegar al lote.
Margarita Marín. Telf. 3116413229	Transacción, finca vendida. Finca con casa prefabricada, con agua veredal, arboles frutales a 10km de la vía principal, cuenta con un nacimiento de agua dentro de la finca y con acueducto veredal.
Telf. 3108467831	Se vende 2.5 hectáreas (25000m) a 30 min de Medellín. Finca súper productiva con cultivo de plátano, cebolla, frijol. A 5 minutos del túnel de occidente (donde se está construyendo el segundo túnel). Carretera hasta la entrada de la finca pavimentada. Posibilidad de usar el teleférico de palmitas. Cuenta con agua veredal, agua propia (de quebrada), energía, internet.
Telf. 3103762584	Se vende o cambia finca en Palmitas. Escrituras al día. Cuenta con energía, agua, posibilidad de instalar teléfono e Internet. Cerca de 2 hectáreas a solo 30 minutos del centro de Medellín.

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini así:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI							
No.	EDAD	VIDA ÚTIL	E.C	% DEPRE.	COSTO TOTAL	VALOR A DEPRECIAR	VALOR DE REPOSICIÓN
2	40años	70años	3,0	54,87%	$ 1.263.426	$ 693.301	$ 570.000
4	20años	70años	3,0	33,14%	$ 1.263.426	$ 418.731	$ 845.000

Nota: Los valores de reposición o costo total para descontar las construcciones del estudio de mercado, se tomaron de la Revista Construdata edición 199 para la ciudad de Medellín.

VALOR ADOPTADO: $10.700/m²

MAR1_UF1_139:

Normatividad: Acuerdo 018 de 2019 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Jerónimo.
-Usos del suelo: Suelo rural agroforestal.
Metodología: De comparación o de mercado.

Realizado un estudio comparativo de mercado el valor adoptado para el terreno por uso normativo es de $ 10.700/m², redondeado a la unidad de $100 más cercana, este valor corresponde a fincas y lotes con uso del suelo agropecuario con topografías onduladas y escarpadas, semejantes al predio objeto de estudio; se adopta el valor promedio de los cálculos estadísticos.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Valorar®
es saber

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO - USO AGROPECUARIO - SAN JERONIMO									
No.	UBICACIÓN APROX.	TIPO PREDIO	VALOR PEDIDO	FACT. NEGO.	VALOR NEGOCIADO	CONSTRUCCIÓN		TERRENO	
						ÁREAm²	VALOR/m²	ÁREAm²	VALOR /m²
1	Vereda Sector El Chagualar San Jeronimo	Lote	$ 370.000.000	0,00%	$ 370.000.000	0,00	$ 0	36.913,0	$ 10.024
2	Vereda Los Cedros. San Jeronimo	Finca	$ 325.000.000	0,00%	$ 325.000.000	180,00	$ 570.000	20.000,0	$ 11.120
3	San Sebastian de Palmitas. Medellín	Lote	$ 300.000.000	10,00%	$ 270.000.000	0,00	$ 0	25.000,0	$ 10.800
4	San Sebastian de Palmitas. Medellín	Finca	$ 230.000.000	10,00%	$ 207.000.000	50,00	$ 845.000	15.000,0	$ 10.983
								PROMEDIO	$ 10.732
								DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 490
								COEFICIENTE VARIACIÓN	4,57%
								LIMITE INFERIOR	$ 10.242
								LIMITE SUPERIOR	$ 11.222
								COEFICIENTE ASIMETRÍA	-0,37
								VALOR ADOPTADO /m²	**$ 10.700**

FUENTE	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Triangulo Inmobiliario Telf. 3886772580	Transacción lote vendido. Lote de 36.913 mt2, 2000 árboles de cacao, árboles frutales algarroba, guanábana, mamoncillo, mangos, limones, corozos, pastos, braquiaria, naranjos. Riego con aspersión, acequia, nacimiento de agua, rancho en construcción, corralejas para terneros, ubicada de la vía principal destapada 1000 metros hasta llegar al lote.
Margarita Marín. Telf. 3116413229	Transacción, finca vendida. Finca con casa prefabricada, con agua veredal, arboles frutales a 10km de la vía principal, cuenta con un nacimiento de agua dentro de la finca y con acueducto veredal.
Telf. 3108467831	Se vende 2.5 hectáreas (25000m) a 30 min de Medellín. Finca súper productiva con cultivo de plátano, cebolla, frijol. A 5 minutos del túnel de occidente (donde se está construyendo el segundo túnel). Carretera hasta la entrada de la finca pavimentada. Posibilidad de usar el teleférico de palmitas. Cuenta con agua veredal, agua propia (de quebrada), energía, internet.
Telf. 3103762584	Se vende o cambia finca en Palmitas. Escrituras al día. Cuenta con energía, agua, posibilidad de instalar teléfono e Internet. Cerca de 2 hectáreas a solo 30 minutos del centro de Medellín.

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini así:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI							
No.	EDAD	VIDA ÚTIL	E.C	% DEPRE.	COSTO TOTAL	VALOR A DEPRECIAR	VALOR DE REPOSICIÓN
2	40años	70años	3,0	54,87%	$ 1.263.426	$ 693.301	$ 570.000
4	20años	70años	3,0	33,14%	$ 1.263.426	$ 418.731	$ 845.000

Nota: Los valores de reposición o costo total para descontar las construcciones del estudio de mercado, se tomaron de la Revista Construdata edición 199 para la ciudad de Medellín.

VALOR ADOPTADO: $10.700/m²

MAR1_UF1_132A:

Normatividad: Acuerdo 018 de 2019 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Jerónimo.
-Usos del suelo: Suelo rural agroforestal.
Metodología: De comparación o de mercado.

Realizado un estudio comparativo de mercado el valor adoptado para el terreno por uso normativo es de $ 10.700/m², redondeado a la unidad de $100 más cercana, este valor corresponde a fincas y lotes con uso del suelo agropecuario con topografías onduladas y escarpadas, semejantes al predio objeto de estudio; se adopta el valor promedio de los cálculos estadísticos.

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO - USO AGROPECUARIO - SAN JERONIMO									
No.	UBICACIÓN APROX.	TIPO PREDIO	VALOR PEDIDO	FACT. NEGO.	VALOR NEGOCIADO	CONSTRUCCIÓN		TERRENO	
						ÁREAm²	VALOR/m²	ÁREAm²	VALOR /m²
1	Vereda Sector El Chagualar San Jeronimo	Lote	$ 370.000.000	0,00%	$ 370.000.000	0,00	$ 0	36.913,0	$ 10.024
2	Vereda Los Cedros. San Jeronimo	Finca	$ 325.000.000	0,00%	$ 325.000.000	180,00	$ 570.000	20.000,0	$ 11.120
3	San Sebastian de Palmitas. Medellín	Lote	$ 300.000.000	10,00%	$ 270.000.000	0,00	$ 0	25.000,0	$ 10.800
4	San Sebastian de Palmitas. Medellín	Finca	$ 230.000.000	10,00%	$ 207.000.000	50,00	$ 845.000	15.000,0	$ 10.983
								PROMEDIO	$ 10.732
								DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 490
								COEFICIENTE VARIACIÓN	4,57%
								LIMITE INFERIOR	$ 10.242
								LIMITE SUPERIOR	$ 11.222
								COEFICIENTE ASIMETRÍA	-0,37
								VALOR ADOPTADO /m²	**$ 10.700**

FUENTE	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Triangulo Inmobiliario Telf. 3006772500	Transacción lote vendido. Lote de 36.913 mt2, 2000 árboles de cacao, árboles frutales algarroba, guanábana, mamoncillo, mangos, limones, corozos, pastos, braquiaria, naranjos. Riego con aspersión, acequia, nacimiento de agua, rancho en construcción, corralejas para terneros, ubicada de la vía principal destapada 1000 metros hasta llegar al lote.
Margarita Marín. Telf. 3116413229	Transacción, finca vendida. Finca con casa prefabricada, con agua veredal, arboles frutales a 10km de la vía principal, cuenta con un nacimiento de agua dentro de la finca y con acueducto veredal.
Telf. 3108467831	Se vende 2.5 hectáreas (25000m) a 30 min de Medellín. Finca súper productiva con cultivo de plátano, cebolla, frijol. A 5 minutos del túnel de occidente (donde se está construyendo el segundo túnel). Carretera hasta la entrada de la finca pavimentada. Posibilidad de usar el teleférico de palmitas. Cuenta con agua veredal, agua propia (de quebrada), energía, internet.
Telf. 3103762584	Se vende o cambia finca en Palmitas. Escrituras al día. Cuenta con energía, agua, posibilidad de instalar teléfono e Internet. Cerca de 2 hectáreas a solo 30 minutos del centro de Medellín.

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini así:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI							
No.	EDAD	VIDA ÚTIL	E.C	% DEPRE.	COSTO TOTAL	VALOR A DEPRECIAR	VALOR DE REPOSICIÓN
2	40años	70años	3,0	54,87%	$ 1.263.426	$ 693.301	$ 570.000
4	20años	70años	3,0	33,14%	$ 1.263.426	$ 418.731	$ 845.000

Nota: Los valores de reposición o costo total para descontar las construcciones del estudio de mercado, se tomaron de la Revista Construdata edición 199 para la ciudad de Medellín.

VALOR ADOPTADO: $10.700/m²

MAR1_UF1_039A:

Normatividad: Acuerdo 018 de 2019 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Jerónimo.
-Usos del suelo: Zona servicios e industria.
Metodología: De comparación o de mercado.

Realizado un estudio comparativo de mercado el valor adoptado para el terreno es de $ 36.200/m², redondeado a la unidad de $100 más cercana, este valor corresponde a lotes con características similares al predio objeto de estudio, con topografías onduladas y escarpadas y de grandes dimensiones aptos para ser subdivididos y

desarrollados. Se adopta el límite superior de los cálculos estadísticos tomando en cuenta que el predio tiene una mejor ubicación con respecto a la vía nacional que los predios objeto de estudio.

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO - LOMA HERMOSA - SAN JERÓNIMO

ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	%NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m²	VALOR TERRENO m²	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_m² CONST.	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
1	San Jeronimo	Vereda Loma Hermosa	Lote	$ 339.000.000	10%	$ 305.100.000	8762	$ 34.821	0	$ 0	$ 0	G2 Propiedad Raíz. Tell. 3117759744	Lote residencial en San Jerónimo en la vereda Loma Hermosa distante a 7 kilómetros del municipio, ubicado en el mejor punto, la mejor vista y el mejor precio por metro cuadrado de la zona. El lote tiene una topografía ondulada, ambiente ecológico, la mejor procedencia, y para entrega inmediata.
2	San Jeronimo	Vereda Loma Hermosa	Lote	$ 830.000.000	10%	$ 747.000.000	22000	$ 33.955	0	$ 0	$ 0	Arbol Inmobiliaria. Tell. 3136718274	Venta lote en San Jerónimo, vereda Loma Hermosa. Son 22000 m2. Vía vehicular hasta el lote en muy buen estado. Altura sobre el nivel del mar 1100 metros. Vista panorámica.Acueducto Veredal y Energía pública. A una hora de Medellín. SERVICIOS POR INSTALAR.
3	San Jeronimo	Vereda Loma Hermosa	Lote	$ 6.500.000.000	0%	$ 6.500.000.000	240000	$ 27.083	0	$ 0	$ 0	G2 Propiedad Raíz. Tell. 3117759744	Lote residencial en San Jerónimo en la vereda Loma Hermosa para urbanizar, distante a 6.5 kilómetros de la vía principal, carretera destapada en buenas condiciones, zona tranquila, segura y central, topografía plana y ondulada ideal para montar un proyecto urbanístico. La norma en este sector permite parcelas de 5.000 mts mínimo

PROMEDIO	$ 31.952,96
DESVIACION ESTANDAR	$ 4.239,35
COEFICIENTE DE VARIACION	13,26
LIMITE SUPERIOR	$ 36.192,25
LIMITE INFERIOR	$ 27.713,55
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-1,65
VALOR ADOPTADO	$ 36.200,00

VALOR ADOPTADO: $36.200/m²

MAR1_UF2_006:

Normatividad: Acuerdo 018 de 2019 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Jerónimo.
-Usos del suelo: Zona actividad múltiple
Metodología: De comparación o de mercado.

El valor adoptado para el terreno es el promedio de la muestra de mercado de $ 109.500/m2 redondeado a la unidad de $ 100 más cercana el cual corresponde a predios en parcelación, con un urbanismo y que se encontraban dentro del polígono suburbano vial Aburrá - Río Cauca, con características similares al predio de estudio.

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO -PARCELACIONES CERRADAS- SAN JERÓNIMO													
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m²	VALOR TERRENO m²	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_m² CONST.	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
1	San Jeronimo	Parcelación Cerrada en San Jeronimo	Lote	$ 480.000.000	0%	$ 480.000.000	4680	$ 102.564	0	$ 0	$ 0	Telf. 3106405102	Transacción. El lote está ubicado en Palmeras 1, detrás del parque principal de San Jerónimo. Tiene un área total de 4.680m2 goza de 2 aguas de EPM, portería 24 horas, excelente vista de más de 20 km, energía y un excelente vecindario. 111 lotes en parcelación, lote con excelente vista , con precio rebajado.
2	San Jeronimo	Parcelación Cerrada en San Jeronimo	Lote	$ 308.000.000	0%	$ 308.000.000	2800	$ 110.000	0	$ 0	$ 0	Inmobiliaria El Triangulo. Telf. 3045387257	Transacción. Lote plano de 2800 mt2, estrato 3, dentro parcelación, portería, zonas verdes, zona segura, turística, tranquila y de alta valorización.
3	San Jeronimo	Parcelación Cerrada en San Jeronimo	Lote	$ 260.000.000	10%	$ 234.000.000	2016	$ 116.071	0	$ 0	$ 0	Gloria Jaramillo. Telf. 3103780889	Se vende lote en Parcelación listo para construir - SAN JERONIMO. Área 2016m2 con explanación de 564mt2 A 4 kilómetros de parque principal y 35 kilómetros de Medellín, rodeado de naturaleza y con excelente vista panorámica. Lugar ideal para construir casa de verano, urbanización con portería.
								PROMEDIO	$ 109.545,18				
								DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 6.755,14				
								COEFICIENTE DE VARIACION	6,2%				
								LIMITE SUPERIOR	$ 116.310,32				
								LIMITE INFERIOR	$ 102.780,04				
								COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-0,30				
								VALOR ADOPTADO	$ 109.500,00				

VALOR ADOPTADO: $109.500/m²

MAR1_UF2_007:

Normatividad: Acuerdo 018 de 2019 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Jerónimo.
-Usos del suelo: Zona actividad múltiple
Metodología: De comparación o de mercado.

Para la estimación del valor comercial del inmueble se aplica inicialmente el método comparativo de mercado, en el cual se realizó la investigación de ofertas ubicadas en la zona urbana de San Jerónimo con áreas menores a una (1) hectárea y con connotación comercial y de servicios, con la finalidad de compararla a los usos normativos de predio objeto de estudio, una vez depurado dicho mercado se adoptó el valor del límite superior el cual es de $1.182.700/m², esto debido a que la ubicación del predio objeto de estudio tiene una mayor favorabilidad al encontrarse colindante a la vía principal.

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO - URBANOS USO COMERCIAL - SAN JERÓNIMO													
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	%NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m²	VALOR TERRENO m²	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR_m² CONST.	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
1	San Jeronimo	Zona urbana	Casa lote	$ 8.700.000.000	0%	$ 8.700.000.000	7246	$ 1.195.067	80	$ 505.000	$ 40.400.000	Darío Jaramillo. Telf. 3148120044	Transacción, predio vendido casa lote en la calle 24 entrando por Éxito, construcción deteriorada, predio con servicios, norma amplia para realizar proyectos comerciales, servicios y vivienda.
2	San Jeronimo	Zona urbana	Casa lote	$ 1.340.000.000	0%	$ 1.340.000.000	1219	$ 1.049.057	153	$ 400.000	$ 61.200.000	Telf. 3023755657	Propiedad a dos cuadras del parque de San Jeronimo, para construcción de edificaciones comerciales.
3	San Jeronimo	Zona urbana	Casa lote	$ 2.435.000.000	10%	$ 2.191.500.000	2029	$ 1.039.389	400	$ 105.000	$ 42.000.000	G2 Propiedad Raíz. Telf. 3117759744	Casa lote en San Jerónimo en zona urbana muy cerca al hospital del municipio sobre vía principal y con otro frente en la vía de ingreso al parque principal. La casa tiene un frente de 16.70 mts, en la cual se puede hacer un proyecto de vivienda, comercio, etc.

PROMEDIO	$ 1.101.177,47
DESVIACION ESTANDAR	$ 81.491,91
COEFICIENTE DE VARIACION	7,4%
LIMITE SUPERIOR	$ 1.182.669,38
LIMITE INFERIOR	$ 1.019.685,56
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,70
VALOR ADOPTADO	$ 1.182.700,00

Las ofertas que cuentan con construcciones estas fueron descontadas aplicando Fitto y Corvini así:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	18	70	25,71%	4	60,22%	$ 1.263.426	$760.831	$ 502.595	$ 505.000
2	45	70	64,29%	3,5	66,31%	$ 1.263.426	$838.105	$ 400.321	$ 400.000
3	62	70	88,57%	4	91,83%	$ 1.263.426	$1.160.176	$ 103.250	$ 105.000

Nota: Los valores de reposición o costo total para descontar las construcciones del estudio de mercado, se tomaron de la Revista Construdata edición 199 para la ciudad de Medellín.

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

EJERCICIO PARA LOTEO (RES 620 2008 IGAC)		
ÁREA ÚTIL (*% AU*)	41,58%	Área total aprovechable del lote
VALOR TERRENO URBANIZADO (*Vtu*)	$ 1.182.700	Valor por m² (Ver *ESTUDIO DE MERCADO RESIDENCIAL URBANO CAMILO CÉ*)
COSTOS DE URBANISMO (*Cu*)	$ 39.967	Valor por m² de urbanismo (Ver *URBANISMO*)
GANANCIA (*g*)	8,00%	Ganancia esperada por un inversionista para el proyecto
ECUACIÓN		$$V.T.B. = \%AU\left\{\frac{Vtu}{1+g} - Cu\right\}$$ *En donde:* *% AU = Porcentaje área útil.* *Vtu = Valor del terreno urbanizado* *g = Ganancia por la acción de urbanizar.* *Cu = Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)*
VALOR DE TERRENO EN BRUTO /m² (*V.T.B.*)	$ 438.736	Valor de terreno en bruto /m²
VALOR ADOPTADO /m²	**$ 438.700**	Valor adoptado de TERRENO/m2 en múltiplos de 100 más cercano

VALOR ADOPTADO: $438.700/m²

MAR1_UF2_179:

Normatividad: Acuerdo 012 de 2007 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Sopetrán.
-Usos del suelo: Parcelación y recreación.
Metodología: De comparación o de mercado.

Para determinar el valor del terreno primeramente se realizó un estudio comparativo de mercado, las ofertas son lotes ubicados dentro de parcelaciones cercanas a la parcelación Tierra Mítica, los lotes se encuentran urbanizados, con acceso a servicios públicos y demás adecuaciones propias de una parcelación o reloteo, como lo son la vía interna de acceso a cada parcela, cada lote es independiente con su acceso, las ofertas tienen topografías similares al predio objeto de estudio. Para determinar el valor por metro cuadrado se realizó un estudio comparativo de mercado, el valor adoptado para el terreno por uso normativo es el promedio de los cálculos estadísticos, es decir $ 70.900/m2.

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO SUELO EN PARCELACIÓN - SOPETRÁN								
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m²	VALOR TERRENO m²
1	Sopetran	Parcelación San Remo	Lote 1	$ 358.000.000	10%	$ 322.200.000	4480	$ 71.920
2	Sopetran	Parcelación San Remo	Lote 6	$ 285.600.000	10%	$ 257.040.000	3570	$ 72.000
3	Sopetran	Parcelación San Remo	Lote 10	$ 655.840.000	10%	$ 590.256.000	8198	$ 72.000
5	Sopetran	Parcelación Rodeo Real	Lote	$ 297.000.000	0%	$ 297.000.000	4400	$ 67.500
							PROMEDIO	$ 70.854,91
							DESVIACION ESTANDAR	$ 2.236,93
							COEFICIENTE DE VARIACION	3,2%
							LIMITE SUPERIOR	$ 73.091,84
							LIMITE INFERIOR	$ 68.617,98
							COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-2,00
							VALOR ADOPTADO	$ 70.900,00

NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
María Fernanda Franco Telf. 3176668997	Parcelación de lotes independientes, se entregan con energía, agua y rieles hasta cada lote. Lotes urbanizados listos para construccion de vivienda campestre.
María Fernanda Franco Telf. 3176668997	
María Fernanda Franco Telf. 3176668997	
Telf. 3106405102	Transacción. Lote dentro de parcelación cuenta con un area total de 4.400 M2, con 2 ingresos, terreno plano y explanado especial para construir la casa, piscina entre otros.

VALOR ADOPTADO: $70.900/m^2

MAR1_UF2_180A:

Normatividad: Acuerdo 012 de 2007 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Sopetrán.
-Usos del suelo: Parcelación y recreación.
Metodología: De comparación o de mercado.
Para determinar el valor del terreno primeramente se realizó un estudio comparativo de mercado, las ofertas son lotes ubicados dentro de parcelaciones cercanas a la parcelación Tierra Mítica, los lotes se encuentran urbanizados, con acceso a servicios públicos y demás adecuaciones propias de una parcelación o reloteo, como lo son la vía interna de acceso a cada parcela, cada lote es independiente con su acceso, las ofertas tienen topografías similares al predio objeto de estudio. Para determinar el valor por metro cuadrado se realizó un estudio comparativo de mercado, el valor adoptado para el terreno por uso normativo es el promedio de los cálculos estadísticos, es decir $ 70.900/m2.

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO SUELO EN PARCELACIÓN - SOPETRÁN								
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO m²	VALOR TERRENO m²
1	Sopetran	Parcelación San Remo	Lote 1	$ 358.000.000	10%	$ 322.200.000	4480	$ 71.920
2	Sopetran	Parcelación San Remo	Lote 6	$ 285.600.000	10%	$ 257.040.000	3570	$ 72.000
3	Sopetran	Parcelación San Remo	Lote 10	$ 655.840.000	10%	$ 590.256.000	8198	$ 72.000
5	Sopetran	Parcelación Rodeo Real	Lote	$ 297.000.000	0%	$ 297.000.000	4400	$ 67.500
							PROMEDIO	$ 70.854,91
							DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 2.236,93
							COEFICIENTE DE VARIACION	3,2%
							LIMITE SUPERIOR	$ 73.091,84
							LIMITE INFERIOR	$ 68.617,98
							COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-2,00
							VALOR ADOPTADO	$ 70.900,00

NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
María Fernanda Franco Telf. 3176668997	Parcelación de lotes independientes, se entregan con energía, agua y rieles hasta cada lote. Lotes urbanizados listos para construccion de vivienda campestre.
María Fernanda Franco Telf. 3176668997	
María Fernanda Franco Telf. 3176668997	
Telf. 3106405102	Transacción. Lote dentro de parcelación cuenta con un area total de 4.400 M2, con 2 ingresos, terreno plano y explanado especial para construir la casa, piscina entre otros.

VALOR ADOPTADO: $70.900/m^2

2. CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES

A continuación, se presenta el resumen de los valores totales aprobados:

PREDIO	MUNICIPIO	AREA TOTAL m²	AREA AFECTADA m²	NORMA(USO)	VALOR ADOPTADO m²	VALOR FINAL AVALÚO
MAR1_UF1_003A	MEDELLÍN	23.630,73	207,95	Suelo Agroforestal	$ 10.600	$ 2.412.220
MAR1_UF1_004A	MEDELLÍN	14.705,46	163,40	Suelo Agroforestal	$ 23.700	$ 4.035.980
MAR1_UF1_067A	MEDELLÍN	1.492,33	435,24	Mixto urbano - rural	$ 180.000	$ 83.264.571
MAR1_UF1_105	MEDELLÍN	15.059,00	2.890,51	Forestal protector	$ 10.600	$ 33.823.698
MAR1_UF1_133A	SAN JERÓNIMO	99.411,79	1.868,71	Zona Agroforestal	$ 10.700	$ 23.520.414
MAR1_UF1_139	SAN JERÓNIMO	5.309,00	1.898,80	Zona Agroforestal	$ 10.700	$ 22.215.960
MAR1_UF1_132A	SAN JERÓNIMO	59.379,79	271,87	Zona Agroforestal	$ 10.700	$ 4.049.729
MAR1_UF1_039A	SAN JERÓNIMO	167.880,02	15.437,55	Zona de servicios e industria	$ 36.200	$ 574.276.860

PREDIO	MUNICIPIO	AREA TOTAL m²	AREA AFECTADA m²	NORMA(USO)	VALOR ADOPTADO m²	VALOR FINAL AVALÚO
MAR1_UF2_006	SAN JERÓNIMO	4.364,33	3.355,74	Zona de actividad múltiple	$ 109.500	$ 378.306.045
MAR1_UF2_007	SAN JERÓNIMO	7.563,00	3.820,05	Zona de actividad múltiple	$ 438.700	$ 1.678.073.139
MAR1_UF2_179	SOPETRAN	2.200,20	149,43	Parcelación y recreación	$ 70.900	$ 10.712.085
MAR1_UF2_180A	SOPETRAN	2.073,81	93,95	Parcelación y recreación	$ 70.900	$ 6.698.041

OBSERVACIONES:

Para todos los avalúos del proyecto Autopista al Mar 1 para la valoración de las construcciones se aprobó la Metodología de Costo de Reposición, tal como lo indica la resolución 620 de 2008, para ello, el valor de las construcciones principales y anexas, se partió del valor a nuevo con las tipologías entregadas por la revista especializada en construcción CONSTRUDATA en su edición 199 y sobre presupuestos elaborados por el Ingeniero Civil Anderson Romero, encargado del equipo de análisis de presupuestos, que se realizan para la firma Valorar S.A. Para las especies vegetales se construyó un cuadro resumen con los datos tenidos en cuenta para llegar al valor de cada especie analizada para el proyecto, cuadro realizado por la Ingeniera Agrónoma Katherin Vanegas del equipo de análisis de presupuestos.

Fecha de reunión de Junta: 01 de julio de 2021

Juan Manuel Velásquez Correa Representante Legal	**Daniel Amézquita Aldana** Coordinador del comité técnico RAA- AVAL-1014183734

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Valorar
es saber

Emilly Vega Uribe Profesional Valuador RAA AVAL - 1127358303	**Erika González Vinviescas** Avaluador Comisionado RAA AVAL – 1032434945
Armando Ochoa Restrepo Integrante de Junta de avalúos Lonja RAA AVAL - 8255196	**Apolinar Estrada** Integrante de Junta de avalúos Lonja RAA AVAL – 71599629
Darío Cadavid Integrante de Junta de avalúos Lonja RAA AVAL - 8241750	

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA AL MAR 1
CONTRATO No.:	CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP Nº 014 DE 2015
UNIDAD FUNCIONAL	2
SECTOR O TRAMO	LOS ALMENDROS
PREDIO No.	MAR1_UF2_180A

MARGEN DERECHO	ABSC. INICIAL		LONGITUD EFECTIVA	MARGEN IZQUIERDO	ABSC. INICIAL	30+440,50 Km	LONGITUD EFECTIVA
	ABSC. FINAL				ABSC. FINAL	30+472,95 Km	32,45

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO

CEDULA:	71.378.440
DIRECCIÓN / EMAIL:	
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Lote N°7, localizado en la parcelación "Tierra Mítica" del corregimiento de San Nicolás, vereda Guaimaral del municipio de Sopetran departamento de
ULTIMA TRADICIÓN:	E.P. Nº 873 del 30/06/2015 NOT. 27 de Medellín.

MATRICULA INMOBILIARIA: 029-39913

CEDULA CATASTRAL: 76120020000005000350001000 71

VEREDA/BARRIO: LOS ALMENDROS | MUNICIPIO: SOPETRAN | DPT: ANTIOQUIA | PREDIO REQUERIDO PARA: CALZADA | CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL | ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: PARCELACION | TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

LINDEROS:

NORTE:	SUR:	ORIENTE:	OCCIDENTE:
CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO (MISMO PREDIO) (1)	LA BARCA CAUTIVA S.A.S. (5-6)	VIA MEDELLIN SANTA FE DE ANTIOQUIA (1-5)	CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO (MISMO PREDIO)(6-1)
LONGITUD: 0,00 m	LONGITUD: 4,19 m	LONGITUD: 32,38 m	LONGITUD: 31,55 m

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
PASTO DE PASTOREO	76,26		M2

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANT	UNIDAD

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNIDAD
A	Cerco con parales en madera, cinco hilos de alambre de púa (NO VALORAR SE REESTABLECE).	30,24	ml

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

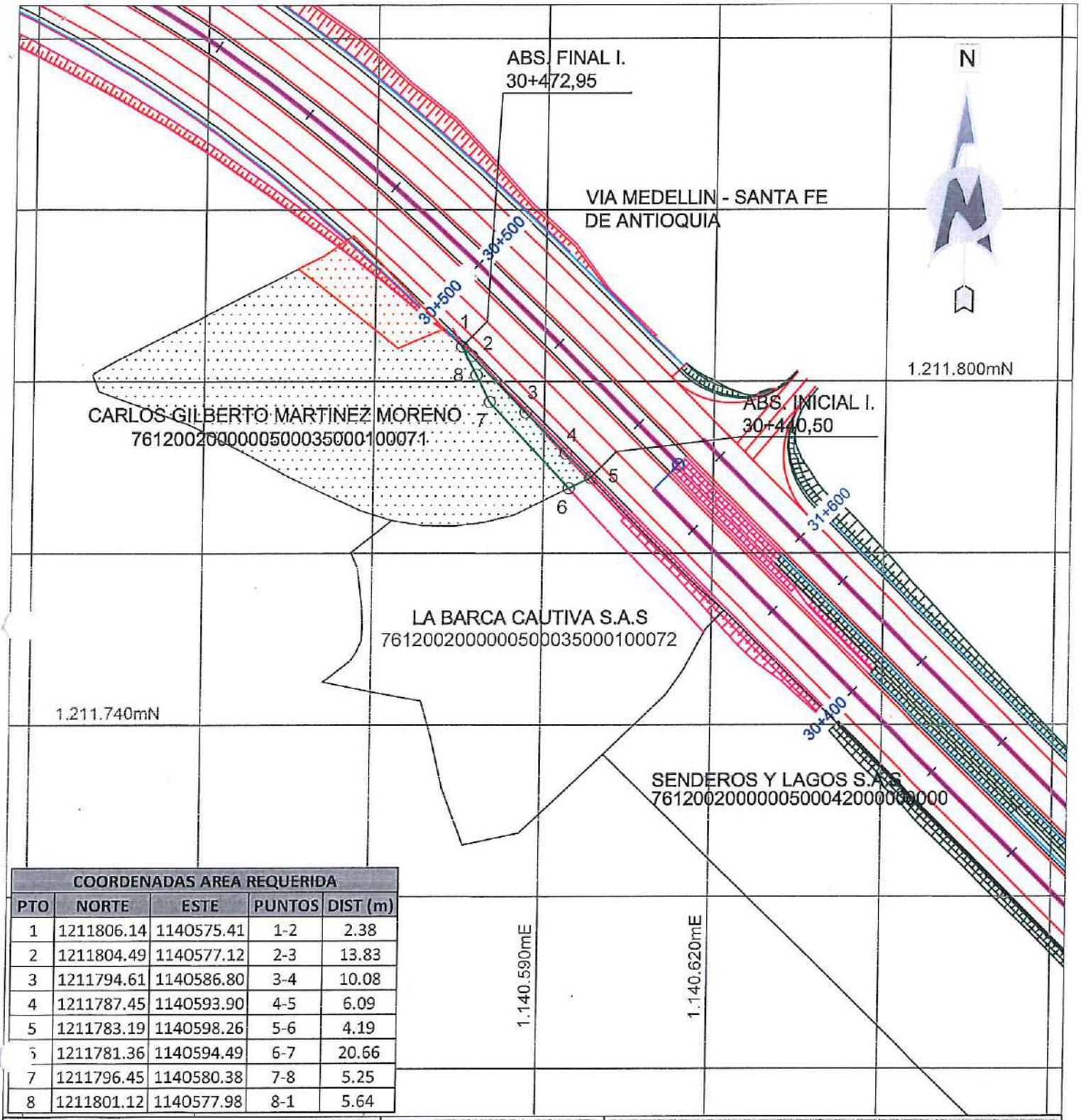
FECHA DE ELABORACIÓN: 07-10-2020

Elaboró: JESUS ADOLFO RUIZ P.
MATRICULA PROFESIONAL 54502-034906 NTS COPNIA

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL TERRENO	2.073,81	m²
ÁREA REQUERIDA	93,95	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
ÁREA SOBRANTE	1.979,86	m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	93,95	m²

OBSERVACIONES:



COORDENADAS AREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1211806.14	1140575.41	1-2	2.38
2	1211804.49	1140577.12	2-3	13.83
3	1211794.61	1140586.80	3-4	10.08
4	1211787.45	1140593.90	4-5	6.09
5	1211783.19	1140598.26	5-6	4.19
6	1211781.36	1140594.49	6-7	20.66
7	1211796.45	1140580.38	7-8	5.25
8	1211801.12	1140577.98	8-1	5.64

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Devimar

PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO:
CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
93,95 m²	2.073,81m²	0.000,00 m²	0.000,00 m²	1.979,86 m²

FECHA ELABORACIÓN: 07 - 10 - 2020

ESCALA: 1: 1000

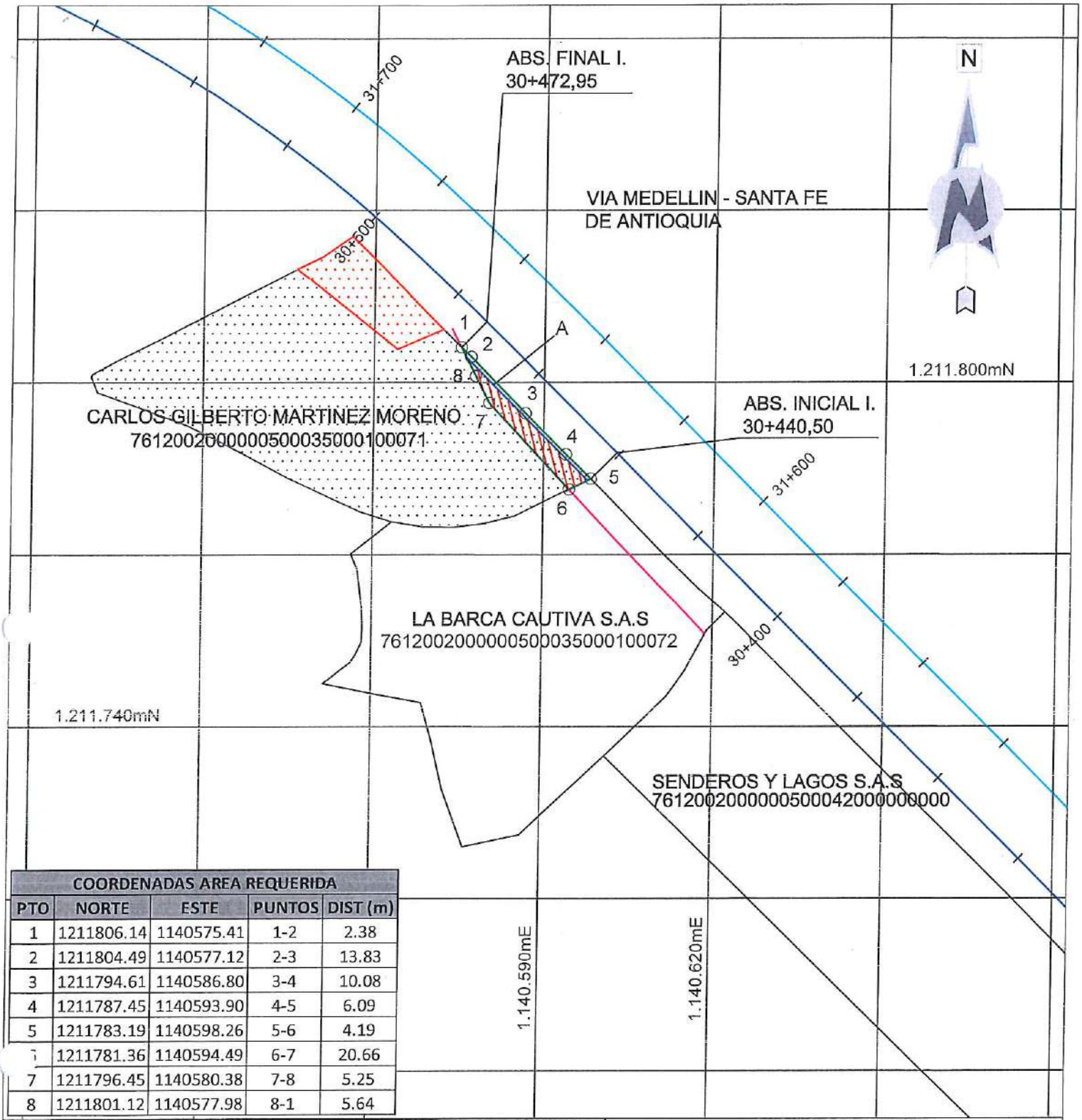
UNIDAD FUNCIONAL : 1

DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL :
76120020000005000350001000 71

PLANO PREDIAL N° :
MAR 1_UF2_180A

1 de 2



COORDENADAS AREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1211806.14	1140575.41	1-2	2.38
2	1211804.49	1140577.12	2-3	13.83
3	1211794.61	1140586.80	3-4	10.08
4	1211787.45	1140593.90	4-5	6.09
5	1211783.19	1140598.26	5-6	4.19
6	1211781.36	1140594.49	6-7	20.66
7	1211796.45	1140580.38	7-8	5.25
8	1211801.12	1140577.98	8-1	5.64

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Devimar

PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO:
CARLOS GILBERTO MARTINEZ MORENO

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
93,95 m²	2.073,81m²	0.000,00 m²	0.000,00 m²	1.979,86 m²

FECHA ELABORACIÓN:
07 - 10 - 2020

ESCALA:
1: 1000

UNIDAD FUNCIONAL :
1

DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL :
7612002000000500035000100071

PLANO PREDIAL N° :
MAR 1_UF2_180A

2 de 2

Sopetrán, 21 de enero de 2021

EL SECRETARIO DE PLANEACION Y DESARROLLO TERRITORIAL DELMUNICIPIO DE SOPETRAN

CERTIFICA

Que los predios que se relacionan a continuación, identificado con cedula catastral No.

76120020000000200199000000000
76120020000000500035000000000
76120020000000500011000000000
76120020000000500036000000000
76120020000000300060000000000
76120020000000300058000000000
76120020000000300001000100036
76120020000000300001000100037
76120020000000300001000100038
76120020000000500035000100072
76120020000000500035000100071
76120020000000200385000100006
76120020000000200385000000000
76120020000000200385000100000
76120020000000200385000100001
76120020000000200401000000000
76120020000000200400000000000
76120020000000200399000000000
76120020000000200398000000000
76120020000000200139000000000

01-01-20210226000385
Fecha: 28/02/2021 03:26:38 p. m. | Usuario: secretrapo
ENTIDAD: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SOPETRAN
CONTACTO:

El cual y según el esquema de ordenamiento territorial se encuentra ubicado en zona rural del municipio de Sopetrán y en su sección zonificación de usos y tratamientos

Elaboro: Carolina Tuberquia Ariza Contratista	Revisó: Leon Edder Arias Gallego Secretario de Planeación	Aprobó: Leon Edder Arias Gallego Secretario de Planeación
Fecha: 21 de enero de 2021	Fecha: 21 de enero de 2021	Fecha: 21 de enero de 2021

del uso del suelo rural y urbano (acuerdo Nro. 12 de 2007), tiene las siguientes características.

TRATAMIENTO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RETRINGIDO	USO PROHIBIDO
DA – 5 Suelo Rural Parcelación y Recreación	Parcelación y recreación	Comercio y de Servicios	Industrial	Tala de árboles y quemas.

Artículo 288. Áreas Mínimas de Lotes para los Suelos de actividades de Protección, mixtos, Agrícolas, suburbanos, protección de acuíferos y parcelaciones para el municipio de Sopetrán: La definición de las densidades de vivienda rural es uno de los factores que contribuye al logro de condiciones habitacionales adecuadas, de acuerdo a la capacidad de carga del territorio, referida ésta a la provisión y sostenibilidad de los recursos naturales, a los suelos aptos para la producción primaria y a la prevención de riesgos para los asentamientos. Para estos suelos la densidad establecida por la Resolución 9328 de 2007 expedida por la Corporación Autónoma Regional del centro de Antioquia, CORANTIOQUIA, la Densidad de Ocupación Territorial (DOT) máxima, se expresa en (1 vivienda por cada número de hectáreas), siendo estas las siguientes:

USOS DEL SUELO	DENSIDAD Máximas
SUELO PARCELACION	3.7 viv / 1 ha

Artículo 289. Índices de ocupación y retiros en los suelos rurales, de Parcelaciones y Suburbanos:
En suelos rurales, suburbanos y de Parcelación que se desarrollan en las áreas de mención deberán cumplir con los siguientes índices y norma de retiros a linderos:

1. Índice de Ocupación: 20%.
2. Índice de Construcción 50%
3. Retiro a los linderos mínimo 5 metros

Parágrafo 1. Todo desarrollo urbanístico debe dejar libres de construcción las fajas de protección de treinta (30) metros a lado y lado de los cauces de las corrientes de agua y orillas de los depósitos de agua, metros medidos de forma horizontal y a partir de las orillas del cauce de las corrientes de agua. Según los decretos de ley 2811/74.
Parágrafo 2. En todo desarrollo rural se debe ceder el diez por ciento (10%) para las fajas legales para las vías y cesiones obligadas y el cinco por ciento (5%) para espacio público. Cuando estas cesiones sean pagadas en dinero, estas deben ser depositadas en el **"Fondo Especial de Espacio Público".**

Parágrafo 3: En el área rural deben permanecer libres de construcción las fajas o anchura legal de las vías del Plan de Vialidad, Circulación y Transporte que aparecen en el mapa de carreteras y caminos Esquema de Ordenamiento Territorial, esto es treinta (30) metros para las carreteras nacionales o de primera categoría, 24 metros para las vías de segunda categoría y (20) metros para las vías de tercera categoría o departamental y diez (10) metros para las de cuarta categoría o municipales.
Artículo 66. Suelo de Protección Rural del Cordón Ecológico de la Quebrada La Sopetrana: De acuerdo al estudio "PLAN DE ORDENAMIENTO Y MANEJO DE LA CUENCA HIDROGRAFICA DE LA QUEBRADA LA SOPETRANA", 2005 realizado por el Ministerio del Medio Ambiente y CORANTIOQUIA. El objetivo de dicho estudio fue conocer los problemas de la cuenca hidrográfica, una de sus acciones prioritarias es establecer áreas de protección, conservación, corredores ecológicos y rondas de protección hídrica que garanticen la sostenibilidad de la estructura ecológica de la cuenca hidrográfica y controlar la pérdida de biodiversidad, deforestación y quemas; buscando la protección de las llanuras de inundación de sus corrientes, además se deben cumplir una serie de acciones de protección, por la posibilidad de generarse periodos de retorno en la Quebrada La Sopetrana ya que los periodos de retorno no

son previsibles, ni garantizable en los diferentes épocas, pero si causan graves daños a la población vulnerable.

Este suelo está comprendido desde el nacimiento de la quebrada en la vereda de Chachafruto hasta su desembocadura en el Río Cauca, en toda su longitud en la zona rural, los retiros serán de 200 metros a lado y lado de la quebrada, partiendo de la cota máxima de inundación. La restricción o el retiro consisten en la prohibición severa, respecto a la posibilidad de realizar construcciones o desarrollos urbanísticos, pues la inversión en estos proyectos, tarde o temprano causarán problemas o eventos antrópicos.

República de Colombia
Dpto. de Ant.
Planeación Municipal

LEON EDDER ARIAS GALLEGO
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

Elaboró: Carolina Tilano Arbeláez Auxiliar de planeación	Revisó: León Edder Arias Gallego. Secretario de Planeación	Aprobó León Edder Arias Gallego. Secretario de Planeación
Fecha: 21 de enero de 2021	Fecha: 21 de enero de 2021	Fecha: 21 de enero de 2021

ANEXO OFERTA FORMAL DE COMPRA
"NORMAS RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL"

"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.

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

Artículo 9º.- Texto modificado Artículo 58 Ley 388 de 1997 decía así: El presente capítulo tiene como objeto establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente Ley. Ver Ley 3 de 1991, Vivienda de Interés Social. Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales. Ver [illegible]
Artículo 10º.- Modificado Artículo 58 Ley 388 de 1997. [illegible] 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 urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines: Ver Oficio No. [illegible], Ministerio de Construcción y Urbanismo. [illegible]

a) Ejecución de planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificado;
b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;
c) Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;
d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;
e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;
f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad;
g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;
h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente Ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;
j) Ejecución de obras públicas;
k) Provisión de espacios públicos urbanos;
l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;
ll) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales;
m) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
n) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificado, y
o) Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

Parágrafo.- Para los efectos de la presente Ley, [illegible] por el concejo, el consejo intendencial o la junta metropolitana, [illegible] en el campo, [illegible] Ver Artículo 72 de la presente Ley; Decreto Nacional [illegible]

Artículo 11º.- Sustituido Artículo 59 Ley 388 de 1997, decía así: 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 presente Ley. 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 la presente Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el cumplimiento de dichas actividades. Para los efectos de la presente Ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior. Ver Artículo 70 Ley 3 de 1991 Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

Artículo 12º.- Sustituido Artículo 60 Ley 388 de 1997, decía así: En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, 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 dichos planes. La oficina de planeación o la que cumpla sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se ajusta [illegible] en el respectivo plan.
En aquellos lugares donde no existan Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al alcalde o al intendente de San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se efectúa de conformidad con las políticas de uso del suelo del municipio, previo concepto de la oficina de planeación departamental o intendencial.
Las disposiciones de los artículos anteriores serán aplicables, en lo que sea pertinente, cuando la expropiación [illegible] y cuando [illegible] de interés social".

Artículo 13º.- Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas 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 copia de la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso-administrativa. Ver Concepto Consejo de Estado 975 de 1997.

El precio base de la negociación se fundamentará en el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexará a la oferta de compra. [illegible] Inciso 2 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997.
El oficio que disponga la adquisición se notificará al propietario a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, [illegible] en un lugar visible al público de la sede de la entidad adquirente, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la alcaldía del municipio. [illegible] los cinco (5) días hábiles, [illegible] la entidad adquirente lo publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local. Inciso 3 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997.
Adicionalmente, cuando el inmueble del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí figuren una copia del oficio por correo certificado [illegible] Inciso 4 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997.
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 del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencias 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.

Artículo 14º.- 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 acompañará un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.
Inciso 2º modificado por el art. 34, Ley 3ª de 1991. Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, 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.
Inciso 3º modificado por el art. 34, Ley 3ª de 1991. 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. Modificado Ley 3 de 1991.

Artículo 15º.- 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 o inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.
Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.
Facúltase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.
Modificado por el art. 35, Ley 3ª de 1991. El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 16º.- Para los efectos de la presente Ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.
En el caso de las sucesiones que se tramiten ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea si lo hubiere, y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores o incapaces, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta a la orden del juzgado en el Banco Popular. El precio reemplazará al bien enajenado para todos los efectos sucesorales.

Artículo 17º.- Si la venta no se pudiere perfeccionar por falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, [illegible] El notario [illegible]
El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

Artículo 18º.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997, decía así: Con el objeto de [illegible], el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones no tendrán en cuenta, al hacer los avalúos administrativos especiales de que trata la presente Ley, aquellas acciones o intenciones manifiestas y recientes del Estado que sean susceptibles de producir una valorización evidente de los bienes avaluados, tales como:
1. La adquisición o anuncio por parte de la entidad adquirente, dentro de los cinco (5) años anteriores, de otros inmuebles en la misma área de influencia.
2. Los proyectos anunciados, las obras en ejecución o ejecutadas en los cinco (5) años anteriores por la entidad adquirente o por cualquier otra entidad pública en el mismo sector, salvo el caso en que el propietario haya pagado o esté pagando la contribución de valorización respectiva.
3. El simple anuncio del proyecto de la entidad adquirente de comprar inmuebles en determinado sector, efectuado dentro de los cinco (5) años anteriores.
4. Los cambios de uso, densidad y altura efectuados por el Plan Integral de Desarrollo, si lo hubiere, dentro de los tres (3) años anteriores a la oferta de compra, siempre y cuando el propietario [illegible] el inmueble para la fecha del avalúo administrativo especial.
Desde la promulgación de esta Ley y hasta la fecha de [illegible] el artículo 29 no podrán [illegible] especial, en los municipios de Bogotá, Cali y Medellín, y en el departamento de Antioquia, [illegible]

toda el presente artículo, siendo obligatorios los mismos efectos establecidos para los avalúos administrativos especiales que realiza el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi". En los casos [illegible], el Instituto podrá delegar la realización de tales avalúos en otras oficinas de catastro departamentales, intendenciales o municipales.

Artículo 19º.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: El término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa será de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación personal de la resolución de adquisición o de la desfijación del edicto de que trata el artículo 13 de la presente Ley. [illegible] Cuando se hubiere celebrado contrato de promesa de compraventa, el término para otorgar la escritura pública que la perfeccione no podrá ser superior a dos (2) meses contados desde la fecha de la suscripción de la promesa. Vencidos los términos anteriores sin que se hubiere celebrado contrato de promesa de compraventa o vencido el término previsto en la promesa para otorgar la escritura pública sin que fuere otorgada, se entenderá agotada la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria directa. Por motivos debidamente comprobados, a juicio de la entidad adquiriente, los términos anteriores podrán ampliarse hasta en otros veinte (20) días hábiles.

Artículo 20º.- La expropiación, por los motivos enunciados en el artículo 10 de la presente Ley, procederá:

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquiriente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente Ley.
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferir a la entidad adquiriente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o la desfijación del edicto.

Artículo 21º.- Modificado expresamente Ley 388 de 1997 decía así: Corresponderá al representante legal de la entidad adquiriente [illegible] se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa [illegible]. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3 del artículo 25 de la presente Ley.
El representante legal, cuando las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que representa [illegible], no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo. Inciso 2 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997
La resolución será notificada personalmente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, la resolución se notificará por edicto, el cual será fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad expropiante, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la alcaldía del municipio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual se publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local. Inciso 3 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997
[illegible], si el nombre del propietario figura en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan copia del edicto por correo certificado o [illegible] a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según las circunstancias. También se enviará a la dirección que el propietario haya denunciado en la oficina de Catastro respectiva. Inciso 4 modificado expresamente por la Ley 388 de 1997
Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.

Artículo 22º.- Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá [illegible]. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho [illegible]. Inciso 1 modificado expresamente Ley 388 de 1997
Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente Ley procederán las acciones contencioso administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. [illegible] Contencioso Administrativo incurrirá [illegible] el término anterior no se hubiere dictado sentencia. Subrayado declarado INEXEQUIBLE, Sentencia C-127 de 1998 Ponente doctor Jorge Arango Mejía.
Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la suspensión de que trata el artículo siguiente.

Artículo 23º.- El proceso civil de expropiación terminará, si la sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante se dicta previamente a aquella en la cual quedará en firme la sentencia del Juez Civil [illegible] al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. [illegible] se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios [illegible] del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil. [illegible] la sentencia del Juez Civil. En este evento el Tribunal [illegible] la indemnización decretada por el juez civil [illegible] pagado por el propietario.

Artículo 24º.- Si respecto de un mismo inmueble se expidiere más de una resolución administrativa que ordene su expropiación, expedidas por entidades distintas, se suspenderá la actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el Jefe de la Administración de mayor jerarquía [illegible] las entidades expropiantes decidirá sobre el inmueble respectivo. Si se trata de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión le compete al Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante [illegible] las entidades que adelanten [illegible] a la admisión de la demanda de expropiación [illegible] ante el juez competente.
Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, [illegible]. La solicitud de suspensión no podrá ser presentada con posterioridad al término anterior.
[illegible] las expropiaciones [illegible] municipal.

Artículo 25º.- Derogado por el literal a), art. 626, Ley 1564 de 2012. La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordena la expropiación.
Podrá acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto de la entidad expropiante.
En el auto admisorio de la demanda, el juez ordenará oficiar al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación, y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.
El propietario podrá demandar a la entidad expropiante [illegible] por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo.
Si la entidad no hubiere expedido oportunamente la resolución de que trata el artículo 21, o presentada, también oportunamente, la demanda de expropiación, no deberá iniciar [illegible] Ley 388 de 1997
Las entidades públicas que, a la fecha de promulgación de la presente Ley, hayan ordenado una expropiación que está sin efectos, de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial [illegible] la entidad que la expidió no presentare la demanda de expropiación [illegible]. Inciso derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997

Artículo 26º.- La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el Juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones. Inciso 1 modificado expresamente Artículo 138 Ley 388 de 1997
El avalúo administrativo especial del inmueble se efectuará teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 18 de la presente Ley y se elaborará de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Civil. Inciso 2 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997
El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por justas razones, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia. Inciso 3 modificado expresamente Artículo 138 Ley 388 de 1997
El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la expedición de la resolución [illegible] de la indemnización que le fije el juez al propietario.

Artículo 27º.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: El Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones [illegible] avalúos administrativos especiales que se le soliciten en desarrollo de la presente Ley, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de [illegible] administrativa o judicial. [illegible] por diez (10) días hábiles, y si transcurrido este término no fueren objetados, se entenderán aprobados.
En el caso de la oferta de compra de que trata el artículo 13, el término del traslado empezará a correr desde la fecha de notificación de la oferta.
Si hubiere observaciones al avalúo administrativo especial, que se formularán dentro del término de traslado del mismo, el Instituto o la entidad respectiva las resolverá mediante providencia que no admite recurso y que dictará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de las observaciones, salvo que se solicite la práctica de pruebas. La práctica de pruebas no podrá extenderse por un término superior a quince (15) días [illegible] contados a partir de la fecha en que se presenten las objeciones.

Artículo 28º.- Cuando por parte del propietario exista aceptación [illegible] por el precio ofrecido [illegible] del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago [illegible] si hubiese sido posible la negociación voluntaria [illegible] el beneficio tributario de que trata el [illegible] del artículo 15.

Artículo 29º.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el [illegible], la indemnización que decretare el juez competente será pagada así:

a) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales [illegible]. El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos [illegible] por ciento (40%).
b) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales [illegible] un treinta por ciento (30%). El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales [illegible] un año después de la fecha de entrega del inmueble;
c) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales [illegible] un veinte por ciento (20%). El saldo [illegible] de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestres vencidos.
Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el [illegible] del setenta por ciento (70%) [illegible] del cincuenta por ciento (50%) [illegible] en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 30º.- Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán documentarse a solicitud del acreedor en [illegible]. Los títulos así emitidos, en los que se indicará el plazo, los intereses [illegible] serán admisibles para el pago de la contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los [illegible] por su valor nominal.

Los inmuebles que [illegible] los propietarios [illegible] intocables, por negociación voluntaria o por expropiación, [illegible] de sus [illegible] y cumplir con todos [illegible].

Artículo 31.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997. Cuando en el proceso de expropiación se hubiere hecho imposible la notificación personal de la demanda a alguno o algunos de los demandados, la parte resolutiva de la sentencia se publicará en un periódico de amplia circulación en la localidad. El término de ejecutoria de la sentencia empezará a correr a partir de dicha publicación.
Si el valor de la indemnización decretada por el juez no fuere retirado por el propietario o por la persona que indique el mandato judicial dentro del término de seis (6) meses contados desde la fecha de la ejecutoria de la sentencia de expropiación, el juez ordenará el traslado de dicho valor a un Fondo Especial de Rehabilitación de Inquilinatos que funcionará en el Banco Popular. El banco abonará intereses [illegible] igual a la tasa promedio de captación de los Certificados de Depósito a Término (CDT).

Artículo 32.- [illegible] y los demás poseedores que [illegible] del proceso de expropiación, salvo [illegible] del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, [illegible] de retiro de la reposición.
El proceso de expropiación [illegible] el demandante [illegible] la venta del inmueble por el precio base de la negociación, reajustado según el índice de costos de la construcción de vivienda, de ingresos medios que elabore el Departamento Nacional de Estadística, y otorgará escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante. Inciso 2 Derogado Ley 388 de 1997.
En lo no previsto por la presente Ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, en especial por los artículos 451 y siguientes.
Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionan o reforman continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular. Inciso 4 Derogado Ley 388 de 1997.

Artículo 33.- Todos los inmuebles [illegible] en cualquier título que las entidades [illegible], deberán [illegible] a los fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición [illegible] en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.
Las entidades públicas dispondrán de un término máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de publicación de esta Ley o a partir de la fecha de la adquisición del bien, según el caso, para cumplir con esta obligación. Si así no lo hicieren, deberán [illegible] a la fecha de vencimiento del término anterior.
Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales a), i), j) y k) del artículo 10 y los del artículo 56 de la presente Ley. Modificado por el art. 2, Ley 2 de 1991.
Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia [illegible] Códigos Fiscales o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente Ley. Todas las [illegible] públicas [illegible] de la licitación pública, salvo [illegible] base de la negociación sea inferior a [illegible] (300) salarios mínimos legales mensuales. Ver Decreto Nacional 2400 de 1989

Artículo 34.- En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el valor comercial [illegible] que fije el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con [illegible] en la presente Ley y en los [illegible] en que pagó la entidad adquirente. [illegible], en los términos del artículo 17. La entidad pública notificará al propietario anterior [illegible] de vender y él [illegible] de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si [illegible] (propietario) [illegible], a la realización, dichos [illegible] vendidos. [illegible] la venta [illegible] preferencial [illegible] en el presente artículo. La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores [illegible] dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previsto en el artículo anterior. [illegible] la acción, cualquier persona interesada podrá exigir [illegible] de la licitación pública. Cuando un inmueble [illegible] para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá [illegible] por la vía ejecutiva.
Para el efecto previsto en el presente artículo, [illegible] de que los inmuebles [illegible] la utilidad pública.

Artículo 35.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997. [illegible] Cuando las entidades públicas enajenen a particulares los inmuebles que hayan adquirido por expropiación o negociación voluntaria directa, el precio de venta [illegible] el avalúo administrativo especial practicado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones.

Artículo 36.- Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo 35 de la presente Ley y sin que medie licitación pública en los siguientes casos:
1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto de un mismo inmueble.
2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuyo jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones [illegible] del derecho de dominio en el evento de que se [illegible] a los inmuebles un uso o destinación diferente al autorizado.
3. Cuando [illegible] las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que [illegible] por la vía del remate, [illegible] de pago.
4. En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación.
5. En la venta [illegible] a quienes [illegible] de un programa municipal de construcción de viviendas, [illegible] del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

Artículo 37.- Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia.
Derogado por el art. 73, Ley 1682 de 2013. [illegible] deberá [illegible] las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho. Ver: Artículo 10 Decreto Nacional 2400 de 1989
En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.
La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente Ley. Para los efectos de la presente Ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental. Ver: Artículo 122 Ley 388 de 1997 Decreto Nacional 1420 de 1998 (avalúo para determinar el valor comercial de bienes inmuebles).

Artículo 38.- Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a éstas, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.
Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán terminados por las mismas partes [illegible] a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de la presente Ley. Oficio No. 2-[illegible] Unidad de Estudios y Conceptos, Secretaría de Hacienda. CJA [illegible]

LEY 388 DE 1997

(Julio 18)

Reglamentada por los Decretos Nacionales 150 y 507 de 1999; 932 y 1337 de 2002; 975 y 1788 de 2004; 973 de 2005; 3600 de 2007; 4065 de 2008; 2190 de 2009; Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 2190 de 2010

Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

Artículo 58.- Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 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 9 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."
Ver la Resolución Distrital 1402 de 2001, Ver Decreto Distrital [illegible] de 2010, Ver Concepto Secretaría General 71 de 2012

Artículo 59.- Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9 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 9 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 60º.- Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así:
"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.
Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.
Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

Artículo 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:
El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el Gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998
La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.
Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.
La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.
Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.
No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.
Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.
Parágrafo 1º.- Reglamentado por el Decreto Nacional 2729 de 2012. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.
Parágrafo 2º.- Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.
Parágrafo 3º. Adicionado por el art. 63, Ley 1537 de 2012.
Ver Concepto de la Sec. General 37577 de 2011

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

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

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

CAPITULO VIII
Expropiación por vía administrativa

Artículo 63º.- Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente Ley. Ver el Artículo 10 Ley 9 de 1989
Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

Artículo 64º.- Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos. Ver el Decreto [illegible] de 1998

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

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

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

Artículo 67º.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utilice para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados sucesivos anuales iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998 Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-476 de 2007. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002
Parágrafo 1º.- El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.
Parágrafo 2º.- El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

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

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

Artículo 69º.- Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.
Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

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

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

corresponda de conformidad con lo previsto en el numeral 2 de este artículo. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los pagos diferidos. Si el particular no procede a retirar dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002; en el entendido de que en caso de expropiación de vivienda personal o familiar, única y actual, procede el pago previo en dinero efectivo y en un solo contado, salvo acuerdo en contrario.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-127 de 1998.

4. En el caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, deberá utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado [illegible] dentro de un término no superior a un mes [illegible].

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona expropiada deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para la inscripción de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

Artículo 71º.- Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.
2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma podrán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.
3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-127 de 1998
4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.
5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. [illegible]
6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, [illegible] Acto Legislativo 01 de 1999, [illegible] Corte Constitucional, Sentencia C-059 de 2001
7. Cuando la sentencia [illegible]
a. [illegible]
b. [illegible]
c. [illegible]
d. [illegible]
8. [illegible]

Artículo 72º.- Aplicación del procedimiento a los casos de expropiación por vía administrativa. El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará en los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

---

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

TÍTULO IV.
GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y 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. Defínase 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. <Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

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

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

PARÁGRAFO 2o. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán 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. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> 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 1o. 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 2o. La entidad pública que decida aplicar el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra 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, [illegible] Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. [illegible]

[illegible]

[illegible] Ley 1448 de 2011 [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible] procedimiento especial para la adquisición de predios vinculados a [illegible] con medidas de protección, [illegible] de utilidad pública.

[illegible] la entidad responsable del proyecto de infraestructura [illegible] de expropiación. En cualquier caso, el juez de expropiación o el juez comisionado, durante la diligencia de entrega, [illegible] valor del [illegible] de la diligencia de entrega.

PARÁGRAFO 3o. [illegible] de servidumbres de utilidad pública [illegible] 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 21. 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 pagará directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de existir procesos ejecutivos o cualquier otro que se haya ordenado el respectivo [illegible] con el fin de liberar el predio objeto de adquisición, o cancelar que la restricción [illegible]. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.
Las entidades estatales adquirentes expedirán un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo [illegible] limitaciones, medidas cautelares, indicando el pago y paz y salvo correspondiente, en caso de que 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 titular correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.
Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se efectúe [illegible] de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, no podrán impedir [illegible] la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.
Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y de las redes y activos [illegible], se conservará el registro del gravamen [illegible] del inmueble.

ARTÍCULO 22. 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) serán de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.
PARÁGRAFO. [illegible] en los avalúos [illegible], sin perjuicio de las demás responsabilidades [illegible].

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 se pide a quien practicó el avalúo que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.
Corresponde a quien haya adelantado 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 adelantado el avalúo comercial enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a 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 corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos, [illegible]. La decisión tendrá carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días [illegible] a la fecha de presentación de la impugnación.
PARÁGRAFO 1o. En todo lo que no sea incompatible con la presente ley, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y las normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.
PARÁGRAFO 2o. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.
PARÁGRAFO 3o. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención de las impugnaciones que se sometan al presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
PARÁGRAFO 4o. El término [illegible] en la resolución de la revisión o impugnación de los avalúos, es causal de mala conducta [illegible], 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. <Artículo modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito [illegible] 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 enviará 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 deberá explicar los plazos y la metodología para cancelar el valor que se ofrecerá, acorde [illegible] según el caso.
La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los 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 tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.
Si la oferta 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 notificación 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 recae 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 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 solicitarla 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 registrales con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y realizando una inspección técnica para determinar su coincidencia. Si la información de los títulos registrales coincide con [illegible] datos, procederá a expedir la certificación de cabida y/o linderos.
Si la información catastral no coincide con la de los títulos registrales, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente [illegible] a los titulares de derecho de dominio y demás interesados, [illegible] por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces [illegible] por parte de los titulares de derechos de dominio.
El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de dos (2) meses [illegible]. Si no existe oposición [illegible] y demás interesados, el [illegible] de la solicitud.
Una vez expedida la certificación de cabida y/o linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente [illegible] a la entidad [illegible] del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir de la recepción 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 seis (6) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.
PARÁGRAFO 1o. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la actualización [illegible] de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.
PARÁGRAFO 2o. El trámite de actualización en el presente artículo [illegible] de cabida y linderos [illegible] se puede iniciar de oficio o por solicitud del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponda al [illegible].

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, [illegible].
[illegible] el valor del inmueble [illegible] de conformidad [illegible].
PARÁGRAFO. <Aplica [illegible] CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE> [illegible] del inmueble objeto de adquisición o expropiación, [illegible] la respectiva autoridad de policía, [illegible] del Pueblo y/o Personero municipal, quien deberá garantizar la protección de los derechos humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, [illegible] oposición alguna.

ARTÍCULO 28. ENTREGA ANTICIPADA POR ORDEN JUDICIAL. <Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> 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 han sido objeto de embargo, [illegible], para efectos de ordenar la entrega anticipada, [illegible]. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

los numerales 4 y 11 del 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, entrará a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplica para los procesos en curso, de conformidad con las previsiones 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 [illegible], podrán ser entregados de manera anticipada, según sea procedente, por la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá [illegible] la entrega [illegible], mediante [illegible] 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 la entrega material del inmueble requerido.
En el caso que el depósito sobre el bien inmueble no se otorgue como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca su dominio 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, constitución o ampliación 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 en el efecto devolutivo.

ARTÍCULO 32. CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. <Título del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 3049 de 2013> 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 a favor del ente adquirente los inmuebles de su propiedad sin que previamente haya que realizar oferta formal de compra. En ocasiones que se celebre este acuerdo no se generarán 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 remanentes no aprovechables para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas remanentes sean no 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 de alto 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 insumo para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que fueron adquiridos como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.
Para este efecto, la entidad 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, incluido el avalúo del inmueble adquirido.
La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y [illegible].

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 recibidos a título gratuito, para ser incorporados como bienes 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 impuesta para cada proyecto.
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. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. <Título del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 3049 de 2013> Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título gratuito o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.
Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad cedente podrá efectuar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la autoridad catastral competente o con peritos privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz o asociaciones legalmente constituidas.
El avalúo que dichas entidades o personas realicen tendrá un 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 se solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 37. <Artículo modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> 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 esta compensación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.
<Inciso CONDICIONALMENTE exequible> 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 [illegible] 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 procedan a suspender los trámites de actualización catastral en dicha área [illegible].
Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

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 las entidades del orden nacional y las entidades territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.
El Ministerio de Transporte impondrá las servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, [illegible] de los municipios [illegible].
En los proyectos a cargo de la Nación, esta podrá imponer servidumbres en todo el Territorio Nacional.
Para efectos de la imposición por vía administrativa, 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 adelantará dicha etapa.
PARÁGRAFO 1o. El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.
PARÁGRAFO 2o. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981.

DECRETO 737 DE 2014
(abril 10)
Diario Oficial No. 49.119 de 10 de abril de 2014
MINISTERIO DE TRANSPORTE

Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.

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

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que la propiedad es una función social que implica obligaciones y, si de la aplicación de una norma 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.
Que la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, en sus artículos 19 y ss., fijó normas relacionadas con la gestión y adquisición predial, que facilitan la ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte.
Que el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, define el saneamiento automático así:
"[...] Efecto legal que opera por ministerio de la ley exclusivamente a favor del Estado, cuando este adquiere inmuebles por motivos de utilidad pública consagrados en la ley para proyectos de infraestructura de transporte. En virtud de tal efecto legal, el Estado adquiere el pleno dominio de la propiedad del inmueble quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad.
Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos, sin que puedan ser oponibles al Estado".
Que el artículo 21 de la citada Ley 1682 de 2013 determinó que se aplicará el saneamiento automático de los inmuebles que por motivos de utilidad pública e interés social [illegible] para proyectos de infraestructura de transporte, así como los adquiridos o que se adquieran para los mismos fines.
Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1o. OBJETO. El presente decreto [illegible] las condiciones y requisitos para la aplicación del saneamiento automático de bienes inmuebles que por motivos de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin [illegible].

ARTÍCULO 2o. COMPETENCIA. La entidad pública que haya decidido, pretenda adquirir o haya adquirido inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte será la competente para invocar el saneamiento automático.

ARTÍCULO 3o. CONCEPTO Y PROCEDENCIA. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes, genera en favor de la entidad pública el 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.
En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública haya adquirido, durante el proceso de adquisición predial o al finalizar del mismo, [illegible]

[illegible], como por ejemplo, la transferencia [illegible] del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.
Sin perjuicio de la [illegible], el saneamiento automático constituye un [illegible] del que la entidad [illegible] en cualquier etapa del proceso de adquisición [illegible] del predio.

ARTÍCULO 4o. OPONIBILIDAD. Con el propósito de asegurar la oponibilidad, la entidad pública que pretenda adquirir el saneamiento automático solicitará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente para que inscriba en la columna 09 Otros del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar [illegible] dicho saneamiento.
Adicionalmente, la entidad pública comunicará de manera directa a quienes aparezcan como titulares de derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria [illegible] publicación [illegible] en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble.
Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de la ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar [illegible] o judicialmente su reconocimiento pecuniario.

ARTÍCULO 5o. ESTUDIO PREVIO PARA EL SANEAMIENTO AUTOMÁTICO. Para el saneamiento automático la entidad interesada deberá efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de lo establecido en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, establecerá, entre otros, algunos de los siguientes documentos:
1. Un estudio de títulos del predio [illegible] que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad.
2. Certificado de tradición y libertad actualizado.
3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.
4. Levantamiento topográfico.

ARTÍCULO 6o. DECLARATORIA DE SANEAMIENTO POR MINISTERIO DE LA LEY. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título inscrito de dominio y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expongan las razones de utilidad pública e interés social que fundamentan la declaratoria. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como prueba del derecho real de dominio a favor del Estado.
PARÁGRAFO. Para el caso de los bienes baldíos a cargo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder), la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de infraestructura de transporte deberá solicitar su adjudicación al citado instituto de conformidad con lo señalado en la Ley 160 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 7o. AUTO DE SANEAMIENTO DE BIENES CON IDENTIDAD REGISTRAL. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se invoque el saneamiento automático se dispondrá, cuando ello corresponda, la cancelación total o parcial de las limitaciones, falsas tradiciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan inscritas en el folio de matrícula del predio.
PARÁGRAFO. Tratándose del caso en que de acuerdo con el artículo 3o del presente decreto, el saneamiento automático constituye un componente del acto jurídico, el Registrador, cuando la requerida sea una porción de terreno segregada de otro de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin que existan en él las medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

ARTÍCULO 8o. ACTUALIZACIÓN CATASTRAL. La autoridad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos a partir de la nueva ficha predial y el plano de la nueva identidad catastral, en un término no mayor de dos (2) meses.

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

"LEY 1742 DE 2014
(diciembre 26)
Diario Oficial No. 49.374 de 26 de diciembre de 2014
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE COLOMBIA
DECRETA:

ARTÍCULO 1o. El artículo 8o de la Ley 1682 de 2013, tendrá un inciso nuevo el cual quedará así:
"Los proyectos de infraestructura deberán diseñarse y ejecutarse con los máximos criterios de sostenibilidad ambiental, acorde con los estudios previos de impacto ambiental [illegible] adelantados 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 y cada una de las actividades de los proyectos".

ARTÍCULO 2o. Modifíquese el literal "a" del artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:
"a. Las decisiones proferidas en ejercicio de las [illegible] compensaciones relativas al contrato, deberán proferirse en derecho, salvo [illegible] de la [illegible] en el que la decisión podrá adoptarse en equidad, de conformidad con el artículo 1o de la Ley 1563 de 2012".

ARTÍCULO 3o. El artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:
"Artículo 21. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9a de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.
En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.
PARÁGRAFO 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 1a de 1991 o aquella que la complemente, modifique o sustituya de manera expresa.
PARÁGRAFO 2o. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción".

ARTÍCULO 4o. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:
"Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la calidad de herederos de conformidad con las normas del Código Civil.
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 cancelar el valor que se ocasionará a cada propietario o poseedor, según el caso.
La oferta deberá ser [illegible] únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble [illegible] de conformidad con lo señalado 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 tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.
Si la oferta 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 renuncia a la negociación cuando:
a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
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, el inmueble quedará [illegible] en el respectivo certificado de libertad y tradición, los cuales 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 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:
"Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.
Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen, limitación o demanda registrados, [illegible]. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.
Los numerales 4 y 11 del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, entrarán en vigencia a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las condiciones que se establecen en la presente ley".

ARTÍCULO 6o. El artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:
"Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.
El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.
En la expropiación el daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.
<texto CONDICIONALMENTE exequible> 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 del avalúo que se tenga en cuenta para el pago será [illegible] el área requerida y apropiada 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 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 puedan suspender los trámites de avalúo catastral en curso y se abstenga de iniciar nuevas solicitudes.
Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

ARTÍCULO 7o. Modifíquese el artículo 58 de la Ley 1682 de 2013 así:
"Artículo 58. Autorización Temporal. Sin perjuicio de las competencias de las entidades territoriales el Gobierno nacional, establecerá la implementación de las Autorizaciones Temporales para la utilización de materiales de construcción que se requieran 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 establecidos en el Título Octavo, Capítulo XXIV del Código de Minas o por las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen.
Los materiales extraídos podrán ser compartidos entre los proyectos de infraestructura de transporte que lo requieran pero no podrán ser comercializados.
PARÁGRAFO. Lo dispuesto en el presente artículo también aplicará para otorgar autorizaciones temporales a proyectos de infraestructura distintos a los de transporte cuando tales proyectos hayan sido declarados de interés nacional por parte del Gobierno Nacional, sin perjuicio de las restricciones de las zonas excluidas legales.

ARTÍCULO 8o. El artículo 59 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:
"Artículo 59. Sobre la infraestructura de transporte la autoridad minera restringirá las actividades de exploración y explotación en dichas zonas 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 zonas de exclusión establecidas en los artículos 34 y 35 del Código de Minas y en la presente ley.
En el evento en que un proyecto de infraestructura de transporte interfiera total o parcialmente con el ejercicio de los derechos otorgados previamente a un título minero, con la propuesta o solicitud de contrato de concesión, solicitudes de legalización de minería, dicho título, propuesta o solicitud se sustraerá del área requerida 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 entidad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte, con el fin de que se llegue a un acuerdo entre el titular minero y la entidad, para compensar al titular minero que haya tenido que sustraer el área, por los eventuales derechos económicos de los cuales sea beneficiario y se puedan ver afectados, teniendo en cuenta la etapa en la que se encuentre el proyecto minero y la información que del título minero posea la autoridad minera.
En caso de que no se llegue a 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 entidad 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 para determinar 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 determinarán dichas compensaciones.
PARÁGRAFO. En el evento que el titular minero haya cumplido obligaciones ante las autoridades ambientales, la entidad encargada del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero deberán acordar la subrogación de la correspondiente autoridad ambiental en acuerdo en el que las partes se obliguen a cumplir con las obligaciones de cierre, [illegible] de las autoridades ambientales que exijan el proyecto minero".

ARTÍCULO 9o. MOTIVO DE UTILIDAD PÚBLICA. Para efectos de decretar su expropiación así como la imposición de servidumbres, además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública e interés social:
1. La ejecución y desarrollo de proyectos de las tecnologías de la información y las comunicaciones.
2. La ejecución de proyectos [illegible] de las obras públicas.
3. El desarrollo de proyectos de vivienda rural.
El procedimiento aplicable será el previsto en el Título IV Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".

ARTÍCULO 10. EXPROPIACIÓN DE PREDIOS PARA PROYECTOS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO RURAL Y URBANO. La expropiación de predios requeridos para la ejecución de proyectos de Agua Potable y Saneamiento Básico en el sector rural y urbano, recaerá únicamente sobre la porción del predio necesaria para la ejecución del proyecto. [illegible]

ARTÍCULO 11. EFECTOS DE LA DECISIÓN DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA. Los procesos de expropiación por vía administrativa [illegible] de utilidad pública en el artículo 10 de la presente ley, se regirán por lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 388 de 1997.

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

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

TÍTULO III
PROCESOS DECLARATIVOS ESPECIALES
CAPÍTULO I
Expropiación

Artículo 399. Expropiación.
El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:
1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.
Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.
2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordene la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.
3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.
4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará la entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará que se le entregue previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas.
5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.
Transcurridos dos (2) días sin que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los emplazará en los términos establecidos en este código; copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren los muebles.
6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.
A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) expedirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá sufragar los costos que haya establecido la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará la materia en que haya lugar.
7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decretare ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.
8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.
9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.
10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.
11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponda, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelva el incidente será apelable en el efecto diferido.
12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.
Si los bienes [illegible] embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas [illegible] aquella se decrete.
13. Cuando la sentencia que decrete la expropiación fuere revocada, el superior ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.
Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare a su favor.
La sentencia que rechace la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decrete, en el devolutivo.
Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse la indemnización a partir del valor del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.
NOTA: Parágrafo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-750 de 2015, salvo el apartado subrayado el cual se declara INEXEQUIBLE".

NOTAS Y DEMÁS NORMAS LEGALES VIGENTES SOBRE EL TEMA.