

Copacabana



Al responder por favor cite este número

2017-130-001163-1

Fecha Radicado: 2017-09-15 14:30

Radiciador: EGO MIZ

Anexo: OFERTA FORMAL DE COMPRA

Se recibe para verificación, no implica aceptación



Señora:

CARMENZA VALENCIA DE ARANGO

Representante Legal

AGROPECUARIA A.C. S.A.

Predio denominado: S/D

Dirección: Carrera 25A No. 1 – 31, Oficina 1601, Barrio El Poblado

Municipio: Medellín - Antioquia

Asunto: Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra VINUS-UF2-11 del 24 de julio de 2017

REFERENCIA	
Proyecto:	Vías del Nús
Tramo	Porcesito – Santiago
Unidad Funcional - Predio	VINUS-UF2-11
Matrícula inmobiliaria	026-16661
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	Santo Domingo (Antioquia)
Cédula Catastral	690-2-02-04-39
Abscisas:	Area Requerida - Inicial: K 23+832 - Final: K 23+980
Área requerida total	7.022 m ²

Apreciada Señora:

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI y la sociedad CONCESIÓN VÍAS DEL NÚS S.A.S. – VINUS S.A.S., suscribieron el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 001 de 2016, cuyo objeto es el siguiente: "Estudios y Diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Vías del Nús - VINUS S.A.S." De conformidad con lo establecido en las secciones 4.2 (l) y 7.1 (a) de la Parte General del Contrato de Concesión, la ANI delegó en el Concesionario la gestión predial, autorizándolo para suscribir documentos relacionados con el proceso de adquisición y enajenación voluntaria de los predios requeridos para la construcción del proyecto Vías del Nus.

CONCESIÓN VÍAS DEL NÚS S.A.S. actuando en nombre de la ANI, remitió la comunicación de citación para notificación personal de Radicado No. **2017-170-000912-1** del **24 de julio de 2017**, por medio del cual le solicitamos a usted en calidad de representante legal de AGROPECUARIA A.C. S.A., o a quien haga sus veces, presentarse en las instalaciones de CONCESIÓN VÍAS DEL NÚS S.A.S. – VINUS S.A.S., ubicadas en la Calle 18 No. 35 – 69, Oficina 451, Mall Palms Avenue, Medellín – Antioquia, Teléfono 401-2277, de lunes a viernes, en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m., con el fin de notificarle el contenido de la Oferta Formal de Compra presentada por VINUS S.A.S., en nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, con relación a la faja denominada **VINUS-UF2-11**, predio de matrícula inmobiliaria **026-16661**, propiedad de AGROPECUARIA A.C. S.A., requerido para el proyecto Vías del Nus.



Esta citación fue enviada por correo certificado a través de SERVIENTREGA mediante la Guía No. **960261914** del 26 de julio de 2017, recibida el 27 de julio de 2017, conforme a la prueba de entrega obrante en el expediente predial.

A la fecha no ha comparecido la representante legal de AGROPECUARIA A.C. S.A. o quien haga sus veces, y por lo tanto no se ha podido surtir la notificación personal de la oferta de compra.

Por lo anteriormente expuesto, CONCESIÓN VÍAS DEL NUS S.A.S. – VINUS S.A.S. de conformidad con lo establecido en la sección 5.6 (d) del Apéndice Técnico 7 – Gestión Predial del Contrato de Concesión 001 de 2016 y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, procede a notificarle por aviso la Oferta Formal de Compra **VINUS-UF02-11** del 24 de julio de 2017, así:

AVISO

CONCESIÓN VÍAS DEL NUS S.A.S. – VINUS S.A.S., actuando en representación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, en virtud de delegación contractual, expidió la Oferta Formal de Compra **VINUS-UF2-11 del 24 de Julio de 2017**, la cual se notifica a través de este acto y se adjunta en copia íntegra.

Contra la Oferta Formal de Compra **VINUS-UF2-11** no procede recurso alguno en la vía gubernativa, según lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La notificación de la Oferta Formal de Compra **VINUS-UF2-11**, que se efectúa a través de este aviso se considera surtida al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Adjuntamos a la presente Notificación por Aviso, la Oferta Formal de Compra **VINUS-UF2-11** con sus respectivos anexos, como son:

- i) Copia Plano de localización elaborado por VINUS S.A.S. con código interno **VINUS-UF2-11** y aprobado por la Interventoría del proyecto Consorcio Servinc – VQM;
- ii) Copia de Ficha Predial;
- iii) Copia del Avalúo Comercial Corporativo No. **0024-17**, realizado por CORALONJAS - Lonja de Propiedad Raíz;
- iv) Documento de transcripción de las normas pertinentes que sustentan la oferta; y,
- v) Copia del certificado de uso del suelo.

Atentamente,

RICARDO LOPEZ LOMBANA
Gerente General y Representante Legal

Copia: Archivo VINUS
Archivo Predios

ELABORÓ:	REVISÓ:	REVISÓ:	APROBÓ:
Esteban Gómez Zapata	Luis Alfredo Restrepo	Luis Octavio	Carlos Montenegro
Abogado Oficina Predios	Director Oficina Predios	Director Jurídico	Director Técnico



Copacabana, 24 de julio de 2017

Señora:

CARMENZA VALENCIA DE ARANGO

Representante Legal

AGROPECUARIA A.C. S.A.

Predio denominado: S/D

Dirección: Carrera 25A No. 1 – 31, Oficina 1601, Barrio El Poblado

Municipio: Medellín - Antioquia

Asunto: Oferta Formal de Compra VINUS-UF2-11

REFERENCIA	
Proyecto:	Vías del Nús
Tramo	Porcesito – Santiago
Unidad Funcional - Predio	VINUS-UF2-11
Matrícula inmobiliaria	026-16661
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	Santo Domingo (Antioquia)
Cédula Catastral	690-2-02-04-39
Abscisas:	Área Requerida - Inicial: K 23+832 - Final: K 23+980
Área requerida total	7.022 m ²

Apreciado Señor:

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI y la sociedad CONCESIÓN VÍAS DEL NUS S.A.S. – VINUS S.A.S., suscribieron el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 001 de 2016, cuyo objeto es el siguiente: "Estudios y Diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Vías del Nús - VINUS S.A.S." De conformidad con lo establecido en las secciones 4.2 (l) y 7.1 (a) de la Parte General del Contrato de Concesión, la ANI delegó en el Concesionario la gestión predial, autorizándolo para suscribir documentos relacionados con el proceso de adquisición y enajenación voluntaria de los predios requeridos para la construcción del proyecto Vías del Nus.

En consecuencia, por medio del presente escrito le formulamos Oferta Formal de Compra del predio de la referencia y sus mejoras, en caso de existir, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **026-16661** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo – Antioquia, y con el código interno **VINUS-UF2-11**, donde se establece que el área requerida para la obra es de **SIETE MIL VEINTIDÓS METROS CUADRADOS (7.022 m²)**, área que está comprendida dentro de los siguientes linderos específicos:



ÁREA REQUERIDA:

Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades determinado dentro de los siguientes linderos: "NORTE, del punto 9, en dirección al oriente a buscar el punto 3, en una distancia de 148,04 metros, lindero con la vía que conduce a Puerto Berrio (ruta 62). ORIENTE, del punto 3 en dirección al sur a encontrar el punto 47, en una distancia de 87,22 metros, lindero con una quebrada que lo separa del predio de Agropecuaria A.C. S.A. (69020204041). SUR, del punto 47 en dirección al occidente a buscar el punto 14, en una distancia de 110,43 metros, lindero con el predio que le queda al vendedor Agropecuaria A.C. S.A. (69020204039). OCCIDENTE, del punto 14 en dirección al norte a encontrar el punto 9 en una distancia de 59,76 metros, lindero con predio de Agropecuaria A.C. S.A. (69020204037)." Área: 7.022,00 M2 (0,7022 Ha.)

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificados por los artículos 4º y 6º de la Ley 1742 de 2014, respectivamente y demás normas concordantes; se anexa copia del informe técnico del avalúo comercial corporativo presentado por CORALONJAS - Lonja de Propiedad Raíz, de fecha diecinueve (19) de abril de dos mil diecisiete (2017) y relacionado con el código asignado por el evaluador **No. 0024-17**, cuyo valor asciende a la suma de: **SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL (\$78.899.798)**, que se discrimina así:

CÓDIGO AVALÚO No. 0024-17 – VINUS-UF2-11				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	M ²	7.022	\$9.919	\$69.651.218
Construcciones Principales	N/A	N/A	N/A	0
Construcciones Anexas	Ver detalle Avalúo	Ver detalle Avalúo	Ver detalle Avalúo	\$6.370.000
Especies Vegetales	Ver detalle Avalúo	Ver detalle Avalúo	Ver detalle Avalúo	\$2.878.580
TOTAL AVALÚO				\$78.899.798

Los valores arriba relacionados con el código de avalúo No. **0024-17**, se pagarán en la forma y términos pactados en el documento de compraventa que se debe suscribir entre el Concesionario y Usted, una vez se acepte la presente oferta, que contendrá el avalúo y la indemnización respectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014.

PAGOS

En desarrollo de lo anterior, el Concesionario VINUS S.A.S. podrá entregar a título de primer pago un porcentaje igual o superior al 50% del valor del avalúo del predio, para lo cual el propietario deberá presentar los documentos exigidos por la Fiduciaria Davivienda, entidad que a través del patrimonio autónomo P.A. VINUS, administra los recursos para el desarrollo de la gestión predial del proyecto Vías del Nús, documentos que son:

- 1) Rut del propietario;



- 2) Fotocopia de Cedula de Ciudadanía del Propietario y/o del representante legal del Propietario (en caso de ser Persona Jurídica);
- 3) Certificado de Existencia y Representación Legal, en caso de ser persona jurídica; y,
- 4) Certificación Bancaria de la cuenta en la cual será consignado el valor correspondiente al anticipo.

El pago faltante o el pago total (en caso de no haberse entregado un primer pago previamente) se realizará una vez se suscriba la Escritura Pública de Compraventa del área requerida y se efectúe su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Adicionalmente, se requerirá que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, y se encuentre en cabeza de la ANI, lo cual será constatado y certificado por VINUS S.A.S.

Debe tenerse en cuenta que será obligatoria la presentación de cuenta de cobro y/o factura en caso tal que *"el vendedor del predio sea una empresa intermediaria, dedicada en su objeto social a esta labor."* Lo anterior, conforme a lo dispuesto por la Fiduciaria Davivienda S.A.

ACEPTACIÓN

Para expresar su voluntad de venta voluntaria y directa cuenta con el plazo contemplado en el Artículo 4° de la Ley 1742 de 2014, es decir, **quince (15) días hábiles** contados a partir de la fecha de notificación de la presente Oferta Formal de Compra, plazo dentro del cual deberá remitir la comunicación de Aceptación o No Aceptación, a las Oficinas del Concesionario VINUS S.A.S., ubicadas en la Calle 18 No. 35 – 69, Oficina 451, Mall Palms Avenue, Medellín – Antioquia, Teléfono 401-2277.

En caso de No Aceptación de esta Oferta Formal de Compra o falta de respuesta a la misma, dentro del plazo establecido, el concesionario VINUS S.A.S., continuará el trámite de adquisición a través de los procesos de expropiación administrativa o judicial, según corresponda, de conformidad con lo establecido en el capítulo VII de la Ley 388 de 1997, modificada en lo pertinente por la Ley 1742 de 2014.

Una vez notificada la presente Oferta Formal de Compra, la misma se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santo Domingo, en el folio de Matricula Inmobiliaria No. **026-16661** cumpliendo lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, y el inciso final del artículo 4° de la Ley 1742 de 2014.

Adjuntamos a la presente Oferta Formal de Compra los siguientes documentos descritos en el literal F, numeral 5.5. del Apéndice Técnico 7 – Gestión Predial, del Contrato de Concesión N° 001 de 2016:

- i) Copia Plano de localización elaborado por VINUS S.A.S. con código interno **VINUS-UF2-11** y aprobado por la Interventoría del proyecto Consorcio Servinc - VQM.
- ii) Copia de Ficha Predial.
- iii) Copia del Avalúo Comercial Corporativo No. **0024-17**, realizado por CORALONJAS - Lonja de Propiedad Raíz.
- iv) Documento de transcripción de las normas pertinentes que sustentan la oferta.



v) Copia del certificado de uso del suelo.

Asimismo, se anexa el documento denominado "Permiso de Intervención Voluntaria", con el fin de que sea suscrito por el propietario y VINUS S.A.S., y una copia del formato de Notificación de la Oferta Formal de Compra.

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno en la vía gubernativa, según lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

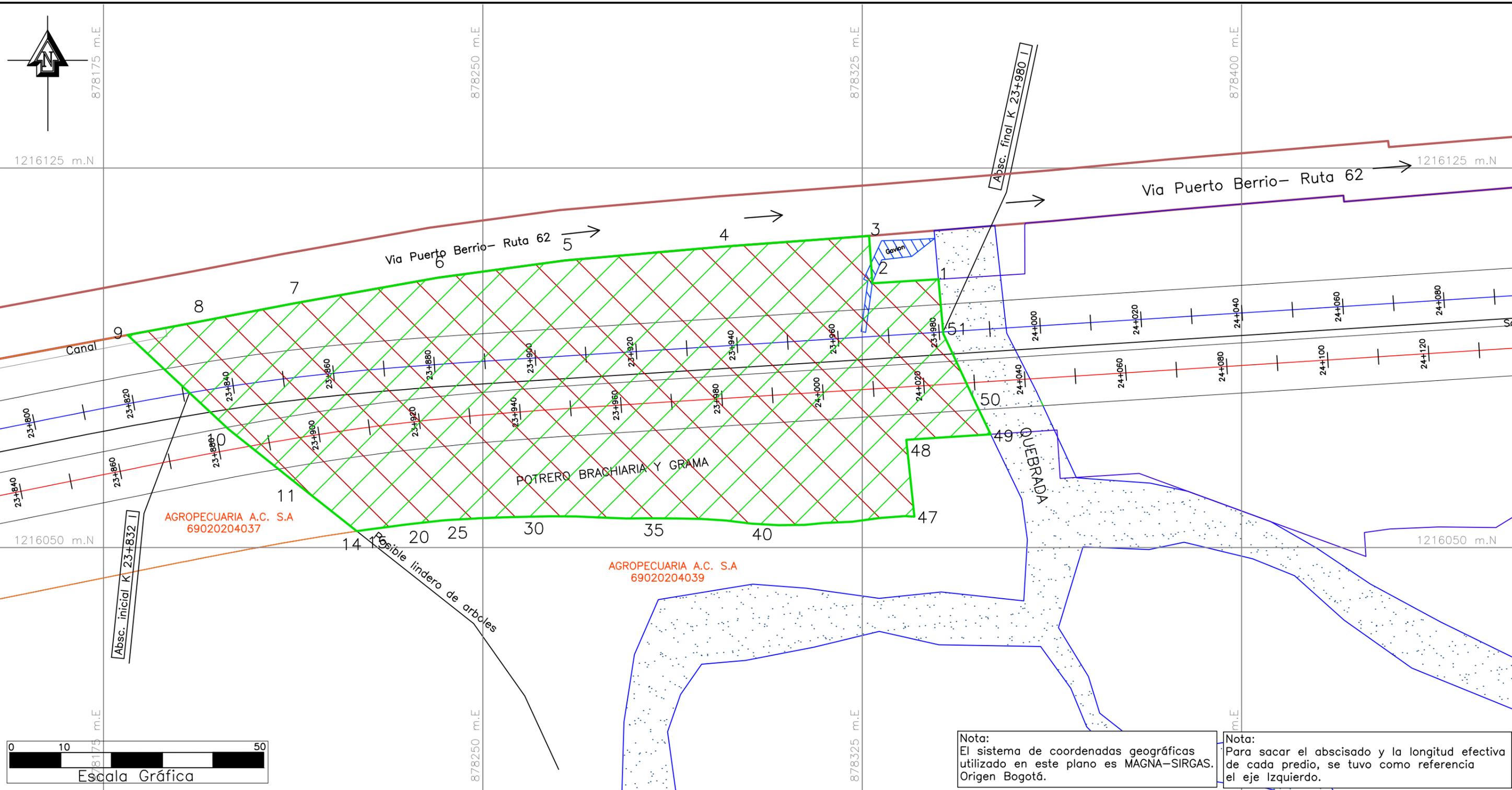
Atentamente,

RICARDO LOPEZ LOMBANA

Gerente General y Representante Legal

COPIA: Andrés Figueredo Serpa – Vicepresidente Gestión Contractual – ANI
Archivo VINUS
Archivo Predios

ELABORÓ: Luis Alfredo Restrepo Director Oficina Predios	REVISÓ: Luis Octavio Giraldo Director Jurídico	APROBÓ: Carlos Montenegro Palacios Director Técnico
----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------



VIAS DEL NUS-VINUS S.A.S
 ANI Agencia Nacional de Infraestructura
 VINUS S.A.S
 Fecha: Abril/2017
 Escala: 1:750
 Plano 1 de 2

Tramo: Porcesito-Santiago
 Unidad Funcional N°:2
 Municipio: Santo Domingo
 Vereda: La Comba
 Abscisa Inicial: I-K23+832
 Abscisa Final: I-K23+980

Predio N°: VINUS-UF2-011
 Propietario: AGROPECUARIA A.C. S.A
 Cédula Catastral N°: 6902002000000400039
 Dibujó: Xiomara Serna García
 Delineante de Arquitectura e Ingeniería VINUS S.A.S
 Revisó y aprobó: Sebastian Perez Marín
 Ing.Aux.Servinc VQM - Interventoria T.P: 05202-323763

Area Requerida: 7.022 m²
 Area Remanente: 0
 Area Sobrante: 241.756 m²
 Area Total: 248.778 m²
 Area Construida: 0
 Area Construida Anexa: 49 m²

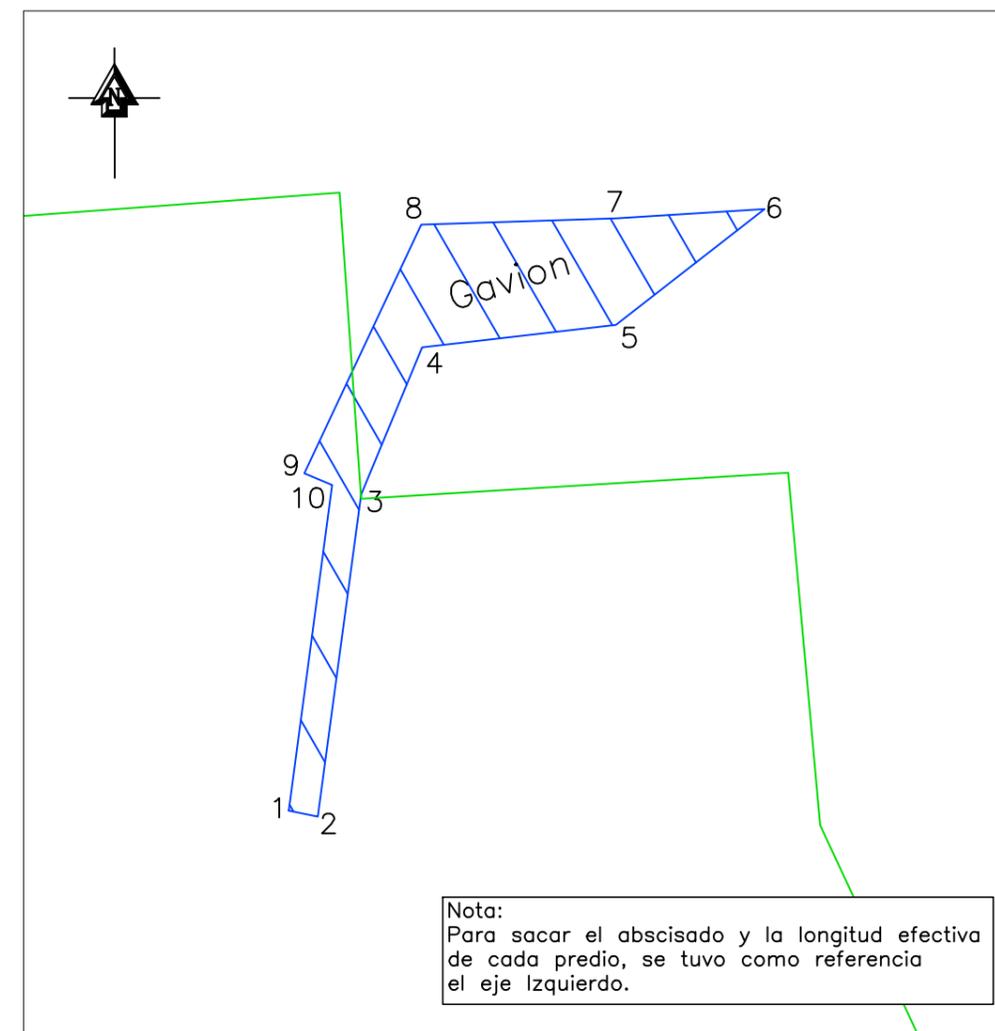
CONVENCIONES	
	Eje Vía Proyectoada-Der.
	Eje Vía Proyectoada-Izq.
	Borde Vía Proyectoada
	Borde Vía Existente
	Río-Quebrada-Caño
	Cerco Vivo
	Límite de Predio
	Ley 1228 ó Chaflán+5m
	Cerco Puas
	Vía Ferrea
	Cultivo-Potrero
	Área Requerida
	Área Const.Req.
	Área Const.Anexa
	Área Remanente no Desarrollable
	Poste Energía
	Obra Hidráulica
	Árbol

CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA REQUERIDA			
Punto	Este (m)	Norte (m)	Dist. (m)
1	878340.08	1216103.03	
1 a 2			13.09
2	878327.01	1216102.23	
2 a 3			9.39
3	878326.35	1216111.60	
3 a 4			29.46
4	878296.98	1216109.41	
4 a 5			30.83
5	878266.26	1216106.74	
5 a 6			25.55
6	878240.94	1216103.30	
6 a 7			29.14
7	878212.26	1216098.18	
7 a 8			19.24
8	878193.36	1216094.54	
8 a 9			13.82
9	878179.78	1216092.01	
9 a 10			27.32
10	878199.76	1216073.38	
10 a 11			17.75
11	878213.63	1216062.30	
11 a 12			0.00
12	878213.63	1216062.30	
12 a 13			14.60
13	878225.09	1216053.26	
13 a 14			0.09
14	878225.17	1216053.27	
14 a 15			1.66
15	878226.82	1216053.50	
15 a 16			1.66
16	878228.46	1216053.73	
16 a 17			1.66
17	878230.10	1216053.95	
17 a 18			1.66
18	878231.74	1216054.17	
18 a 19			1.66
19	878233.39	1216054.37	
19 a 20			1.66
20	878235.04	1216054.57	
20 a 21			1.66
21	878236.69	1216054.77	
21 a 22			1.67
22	878238.35	1216054.96	
22 a 23			1.67
23	878240.01	1216055.14	
23 a 24			1.67
24	878241.67	1216055.32	
24 a 25			1.01
25	878242.68	1216055.42	
25 a 26			1.54
26	878244.21	1216055.51	

26 a 27			4.48
27	878248.69	1216055.78	
27 a 28			0.30
28	878248.99	1216055.79	
28 a 29			4.85
29	878253.84	1216055.98	
29 a 30			4.85
30	878258.69	1216056.10	
30 a 31			4.85
31	878263.54	1216056.18	
31 a 32			4.81
32	878268.35	1216056.15	
32 a 33			4.91
33	878273.25	1216055.94	
33 a 34			5.11
34	878278.37	1216055.76	
34 a 35			4.04
35	878282.40	1216055.78	
35 a 36			1.04
36	878283.44	1216055.78	
36 a 37			4.96
37	878288.40	1216055.77	
37 a 38			4.86
38	878293.26	1216055.66	
38 a 39			4.80
39	878298.04	1216055.35	
39 a 40			5.10
40	878303.11	1216054.75	
40 a 41			5.36
41	878308.46	1216054.43	
41 a 42			5.15
42	878313.61	1216054.49	
42 a 43			3.85
43	878317.44	1216054.86	
43 a 44			5.57
44	878323.01	1216055.12	
44 a 45			5.51
45	878328.47	1216055.84	
45 a 46			4.91
46	878333.36	1216056.23	
46 a 47			1.94
47	878335.31	1216056.14	
47 a 48			15.24
48	878333.73	1216071.29	
48 a 49			16.71
49	878350.40	1216072.39	
49 a 50			6.59
50	878347.55	1216078.33	
50 a 51			15.37
51	878341.05	1216092.25	
51 a 52			10.83
52	878340.08	1216103.03	
52 a 1			0.00
Area:			7.022

CUADRO COORDENADAS DISTANCIAS Y AREA GAVION			
Punto	ESTE (m)	NORTE (m)	Dist. (m)
1	878324.79	1216092.70	
1 a 2			0.91
2	878325.68	1216092.52	
2 a 3			9.93
3	878327.01	1216102.37	
3 a 4			4.87
4	878328.87	1216106.86	
4 a 5			5.97
5	878334.80	1216107.55	
5 a 6			5.76
6	878339.35	1216111.09	
6 a 7			4.53
7	878334.82	1216110.81	
7 a 8			5.98
8	878328.84	1216110.61	
8 a 9			8.40
9	878325.27	1216103.01	
9 a 10			0.93
10	878326.12	1216102.65	
10 a 1			10.04
Area:			49

NOTA
Potrero brachiaria = 7.022 m2



Nota:
Para sacar el abscisado y la longitud efectiva de cada predio, se tuvo como referencia el eje izquierdo.

VIAS DEL NUS-VINUS S.A.S 	Tramo: Porcesito-Santiago	Predio N°: VINUS-UF2-011	Area Requerida: 7.022 m2	CONVENCIONES
	Unidad Funcional N°:2	Propietario: AGROPECUARIA A.C. S.A	Area Remanente: 0	
Fecha: Abril/2017	Municipio: Santo Domingo	Cédula Catastral N°: 6902002000000400039	Area Sobrante: 241.756 m2	
Escala: 1:750	Vereda: La Comba	Dibujó: Xiomara Serna García Delineante de Arquitectura e Ingeniería VINUS S.A.S	Area Total: 248.778 m2	
Plano 2 de 2	Abscisa Inicial: I-K23+832	Revisó y aprobó: Sebastian Perez Marín Ing.Aux.Servinc VQM - Interventoria T.P: 05202-323763	Area Construida: 0	
	Abscisa Final: I-K23+980		Area Construida Anexa: 49 m2	



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN		CONCESIÓN VÍAS DEL NUS	
NÚMERO DE CONTRATO		01 DE 2016	
UNIDAD	UF2	SECTOR O TRAMO	PORCESITO - SANTIAGO
PREDIO	VINUS-UF2-11		
ABSCISA INICIAL	K 23 + 832	MARGEN	IZQUIERDA
ABSCISA FINAL	K 23 + 980	MARGEN	IZQUIERDA
		LONGITUD EFECTIVA	148
		L.E. REQUERIDA	Si

INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO	
NOMBRE	AGROPECUARIA A.C. S.A.
CÉDULA	811026527
DIRECCIÓN / EMAIL	

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA	REQUERIDO PARA	USO DE VÍA
MUNICIPIO	SANTO DOMINGO	ACTIVIDAD ECONÓMICA	AGROPECUARIO
VEREDA / BARRIO	LA COMBA	TOPOGRAFÍA	ONDULADO
DIRECCIÓN	LA NEGRA	MATRÍCULA	026-16661
CLASIFICACIÓN SUELO	RURAL	CÉDULA CATASTRAL	690-2-02-04-39

COLINDANTES			
NORTE 148,04 ML	SUR 110,43 ML	ORIENTE 87,22 ML	OCCIDENTE 59,76 ML
DEL PUNTO 9, EN DIRECCIÓN AL ORIENTE A BUSCAR EL PUNTO 3, LINDERO CON LA VÍA QUE CONDUCE A PUERTO BERRIO (RUTA 62).	DEL PUNTO 47 EN DIRECCIÓN AL OCCIDENTE A BUSCAR EL PUNTO 14, LINDERO CON EL PREDIO QUE LE QUEDA AL VENDEDOR AGROPECUARIA A.C. S.A. (69020204039).	DEL PUNTO 3 EN DIRECCIÓN AL SUR A ENCONTRAR EL PUNTO 47, LINDERO CON UNA QUEBRADA QUE LO SEPARA DEL PREDIO DE AGROPECUARIA A.C. S.A. (69020204041).	DEL PUNTO 14 EN DIRECCIÓN AL NORTE A ENCONTRAR EL PUNTO 9, LINDERO CON PREDIO DE AGROPECUARIA A.C. S.A. (69020204037).

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
POTRERO BRACHIARIA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN	7.022	0	M2
GUAYACÁN ROSADO	2	0	UN

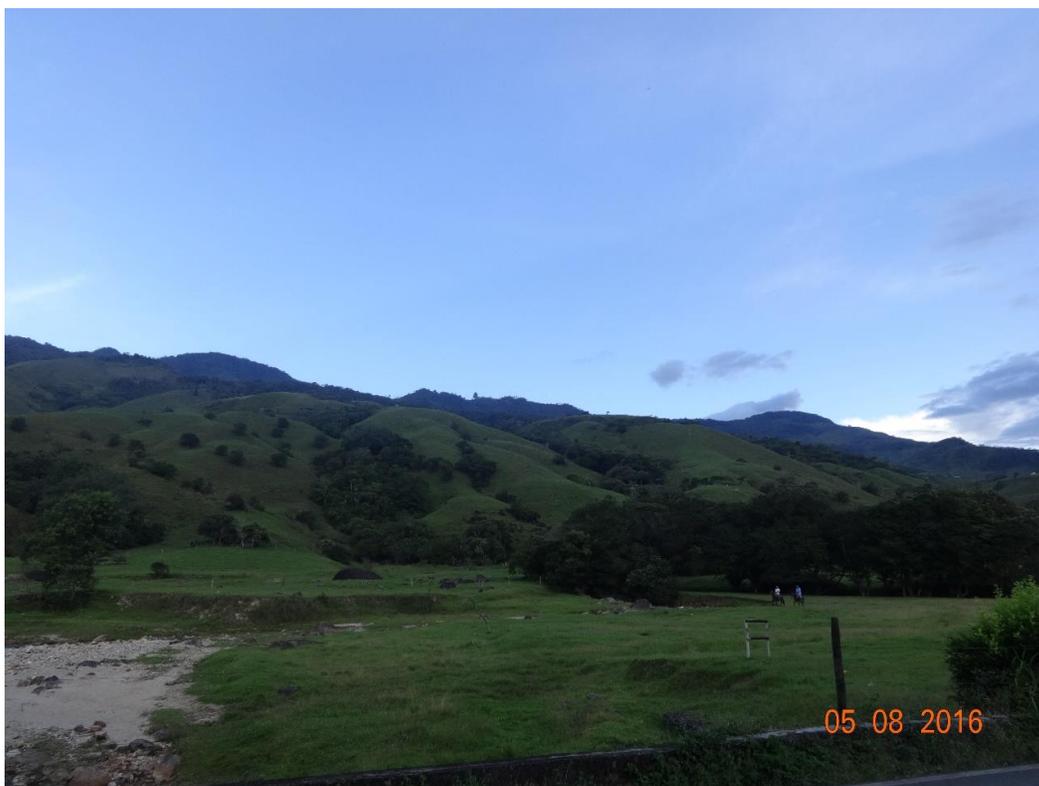
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	0	M2
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
MURO EN GAVIONES BUEN ESTADO DE CONSERVACION	49	M2
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	49	M2

FECHA DE ELABORACIÓN
4 de abril de 2017

ÁREA TOTAL TERRENO	248.778,000	m2	ÁREA SOBRANTE	241.756,000	m2
ÁREA REQUERIDA	7.022,000	m2	ÁREA TOTAL REQUERIDA	7.022,000	m2
ÁREA REMANENTE	0,000	m2			

ELABORÓ	REVISÓ Y APROBÓ
Luis Alfredo Restrepo Sepulveda Gestor Predial TP 73.599 C. S de la Judicatura Vinus S.A.S	Sebastián Pérez Marín Ing. Aux. Servinc VQM TP 05202-323763 Interventoría

OBSERVACIONES



VINUS-UF2-11
ABSCISA INICIAL 23 + 832 ABSCISA FINAL 23 + 980

LOTE DE TERRENO
LA NEGRA
VEREDA LA COMBA

SECTOR TRAMO PORCESITO - SANTIAGO
MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO (ANTIOQUIA)

ABRIL DE 2017

ivaloramos lo que usted más valora!

Calle 51#51-31, Of.904, T2, ED. Coltabaco (Medellín). Teléfonos: (4)5124750 / (4)2514575

Calle 18 # 6 - 47 Oficina 702 Edificio La Carrera (Bogotá D.C.) Teléfono: (1) 243 73 91

Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. **AVALÚO NUMERO:** 0024-17

1.2. **SOLICITANTE:** CONCESIÓN VÍAS DEL NUS – VINUS S.A.S

1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno

1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo Comercial Corporativo

1.5. **MARCO NORMATIVO:** En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, *por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*, lo dispuesto en la Ley 1682 de 2013, “Por medio de la cual la cual se adopta medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte” y la Resolución 898 de 2014 del IGAC, *“Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”*, Resolución 545 de 2008, *“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios”*, y la Resolución 1776 de 2015, *“Por la cual se adiciona a la Resolución 545 de 2008 “Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del plan de compensaciones socioeconómicas”*.

1.6. **DEPARTAMENTO:** Antioquia

1.7. **MUNICIPIO:** Santo Domingo

1.8. **VEREDA O BARRIO:** La Comba

1.9. **DIRECCIÓN DEL LOTE:** LA NEGRA, VEREDA LA COMBA, MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO (ANTIOQUIA).

1.10. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:

ABSCISA INICIAL 23+832 ABSCISA FINAL 23+980

1.11. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Agropecuario

ivaloramos lo que usted más valora!

1.12. USO POR NORMA: Agropecuario

1.13. INFORMACIÓN CATASTRAL: 690-2-02-04-39

1.14. FECHA VISITA: 5 AGOSTO DEL 2016

1.15. FECHA DE INFORME: 19 DE ABRIL DE 2017

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha catastral N° 21501899 de la Cédula Catastral Mpio 690-Sector Rural-Correg 002-Vereda 004-Predio 00039.
- Matrícula inmobiliaria N° 026-16661
- Escritura Pública No. 1209 del 27 de febrero del 2001 por la Notaría 17 de Medellín, La sociedad A.C.S.A. Agropecuaria adquirió a Aníbal Arango y CIA S.C.A.
- Escritura Pública No. 899, de 25 junio 1.979, de la Notaria 12 de Medellín, La Sociedad Aníbal Arango y CIA S.C.A, adquirió en mayor extensión por compra a Carmenza Valencia de Arango.
- Ficha predial VINUS-UF2-11
- Plano VINUS-UF2-11

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: AGROPECUARIA A.C. S.A. - NIT. 811.026.527

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- La sociedad A.C.S.A. Agropecuaria adquirió a Aníbal Arango y CIA S.C.A, por medio de la escritura 1209 del 27 de febrero del 2001 por la Notaría 17 de Medellín.
- La Sociedad Aníbal Arango y CIA S.C.A, adquirió en mayor extensión por compra a Carmenza Valencia de Arango, según escritura N° 899, de 25 junio 1.979, de la Notaría 12 de Medellín.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 026-16661

¡valoramos lo que usted más valora!

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:

- Según lo que se aprecia en los documentos estudiados, el predio se puede adquirir la franja requerida, ya que los títulos en su secuencia no presentan limitantes que impidan la enajenación parcial a favor del proyecto.
- No se observó ninguna afectación por servidumbre de gasoducto ni poliducto.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El sector en el cual se encuentra el predio objeto de este estudio, se sitúa en la Subregión del Nordeste Antioqueño; ubicado geográficamente sobre la margen oriental de la Cordillera central, al suroeste de la serranía San Lucas, entre los ríos Porce, Nechí y Nús.

El tipo de suelo de esta Subregión es de baja fertilidad y severamente erosionado, y la tecnología artesanal utilizada en la siembra y la recolección de la producción, sólo permite una baja productividad.

La ganadería está orientada a la cría y levante de ganado bovino, así como la cría de equinos de trabajo. En general, se caracteriza por ser extensiva y por la baja capacidad de carga, lo que refleja una reducida productividad.

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector predominan fincas ganaderas y agrícolas, el predio objeto de avalúo es un predio de gran extensión, con destinación actual agropecuario y habitacional.

- 4.3. TOPOGRAFÍA:** El sector presenta tierras con una topografía ligeramente plana con pendientes variables entre el 12 y el 25%.

CLASE	PORCENTAJE (%)	CLASIFICACIÓN
A nivel	0 – 1	
Plana	0 – 3	
Ligeramente plana	1 – 3	
Ligeramente inclinada	3 – 7	
Moderadamente inclinada	7 – 12	
Fuertemente inclinada	12 – 25	X
Ligeramente escarpada o ligeramente empinada	25 – 50	
Moderadamente escarpada o Moderadamente empinada	50 – 75	
Fuertemente escarpada o Fuertemente empinada	>75	

*Tabla 9. Clases de Pendientes. Metodología para la Clasificación de tierras por su capacidad de uso. IGAC. Versión 1. Código M40-100-02/10. Dic/2010. Pág. 18.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- **ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:** Entre 1000 y 1100 metros Aprox.

ivaloramos lo que usted más valora!

- **TEMPERATURA PROMEDIO:** 27° centígrados
 - **PRECIPITACIÓN:** PPAM PROMEDIO (mm/año): 2.596,57
 - **CLIMA:** según la clasificación de Unidades Climáticas contenida en la Metodología Áreas Homogéneas de tierra del IGAC, es *Cálido húmedo*.
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** Con base en la información consignada en el Estudio de Suelos de Antioquia, se establecen las siguientes condiciones agrológicas para el sector:
- **Clase II:** Las tierras de la Clase 2 presentan limitaciones ligeras que pueden reducir la posibilidad de elección de plantas para cultivo y requieren prácticas de manejo fáciles de aplicar, incluyendo las de conservación, para prevenir su degradación o para mejorar la relación agua-aire.

Las tierras de esta Clase son apropiadas para uso agrícola con cultivos transitorios, semiperennes, perennes y ganadería intensiva con pastos de alto rendimiento. Pueden requerir riego suplementario, algunas prácticas de conservación, obras de ingeniería para el manejo de las aguas de escorrentía o métodos especiales de laboreo.

Las prácticas de manejo y conservación varían de un lugar a otro y dependen de las características del suelo, del clima local y del sistema de cultivo.

En zonas húmedas pueden cultivarse en ciclos largos de rotación, mientras que en zonas semiáridas solo son propicios para pastos.

Su uso más adecuado es para plantaciones forestales.

- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con el servicio público de energía eléctrica suministrado por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P.

La disposición de aguas residuales se realiza en general mediante pozos sépticos individuales.

El suministro de agua se realiza mediante acueductos veredales, comunales o propios, sin que se pueda determinar con claridad la calidad del agua consumida.

- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** El sector cuenta con Escuelas, Inspección de Policía, Centros de Atención Médica, caseta comunal y vías de acceso, en regulares condiciones, a los centros poblados.

ivaloramos lo que usted más valora!

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: Partiendo del municipio de Barbosa, se toma la vía en doble calzada hasta el sector de Pradera. Allí se toma la vía asfaltada de primera categoría, Ruta Nacional 6205, que se encuentra en regular estado, la cual conduce hacia el municipio de Cisneros, llegando al corregimiento de Santiago unos 1200 metros antes de llegar al corregimiento de Santiago en la abscisa 23+832, sector donde se ubica el predio.

En cuanto a transporte en el sector, el mismo es suministrado por la empresa COONORTE Y COOPETRANSA e intermunicipales del nordeste antioqueño hasta Berrio por ser sitio de cruce, con una frecuencia de 15 minutos, quien cubre la ruta permanente del municipio de Medellín y los municipios de Santo Domingo, Cisneros y San Roque. Siendo esta la alternativa de transporte más cercana, ya que no hay ningún servicio de transporte público usual que cubra la ruta permanentemente hasta el predio dentro de su trayecto. Solo chiveros y moto taxis, como servicio particular llegan al predio.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

De conformidad con el certificado de uso de suelo rural, expedido el 3 de junio de 2016, por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del municipio de Santo Domingo, y de conformidad con el Acuerdo del 008 del 30 de agosto de 2002, Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del municipio de Santo Domingo, el inmueble de la referencia presenta las siguientes características respecto al uso del suelo:

“Artículo 110. Usos del suelo área rural. Para la reglamentación de los usos del suelo en el área rural es necesario definir las zonas o unidades de manejo respectivas.

Cuadro 1. Usos del suelo área rural.

USOS		ZONA CAÑÓN PORCE
SISTEMA AGROFORESTAL		P
SISTEMA AGROSILVOPASTORIL		C
PLANTACION FORESTAL	PROTECTORA	C
	PRODUCTORA	C
	COMERCIAL	R
BOSQUES Y RASTROJOS DE REGEN. NATURAL		C
CULTIVOS	DENSOS	P
	SEMIBOSQUE	C
	SEMILIMPIOS	P
	LIMPIOS	R
PASTOS	NATURALES	C
	MEJORADO, ARTIFICIAL	C

ivaloramos lo que usted más valora!

USOS		ZONA CAÑÓN PORCE
GANADERÍA	PASTOREO	
	MEJORADO, ARTIFICIAL DE CORTE	C
	INTENSIVA	Ph
	EXTENSIVA	R
AGROINDUSTRIAL		P
EXPLOTACION CANTERAS		R
EXPLOTACION MINERA		Ph
PARCELACIONES		R
TURISMO DIRIGIDO		P
VIVIENDA CAMPESINA		C

Convenciones: **R:** Uso restringido // **P:** Uso Principal // **C:** Uso Compatible // **Ph:** Uso Prohibido

Artículo 115. Zona del Cañón del Porce. Corresponde a las vertientes y planicies aluviales del río Medellín y la quebrada Santiago.

Criterio de manejo. Debe orientarse principalmente hacia el fomento y el impulso de la actividad turística planificada pero es muy importante propender por lograr en la zona el desarrollo y establecimiento de actividades agroindustriales en razón de las ventajas comparativas que ofrece.

Uso principal

- Sistemas agroforestales
- Cultivos semilimpios.
- Turismo dirigido.
- Cultivos densos.
- Agroindustria.

Uso compatible

- Bosques y rastrojos de regeneración natural.
- Plantación forestal protectora y productora.
- Pastos naturales, mejorados y de corte.
- Sistemas agrosilvopastoriles.
- Cultivos de semibosque.
- Vivienda campesina.

Uso restringido

- Ganadería extensiva en pendientes superiores al veinticinco (25) por ciento.
- Plantación forestal comercial.
- Explotación de canteras.
- Cultivos limpios.
- Parcelaciones.

Uso prohibido

- Relleno sanitario de tipo regional.
- Ganadería intensiva.
- Minería.

ivaloramos lo que usted más valora!

6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

6.1. UBICACIÓN: El predio se encuentra situado en la vereda La Comba, en el municipio de Santo Domingo. Su ubicación con relación al municipio se observa en la ilustración 1. Mapa de localización del predio en el municipio.

6.2. ÁREAS DEL TERRENO: Según ficha predial modelo ANI elaborada por el contratante VINUS S.A.S., las áreas son las siguientes:

IDENTIFICACIÓN ÁREAS	ÁREA TERRENO MAYOR EXTENSIÓN	ÁREA REQUERIDA	ÁREA RESTANTE	ÁREA REMANENTE
VINUS-UF2-11	248.778 M2	7.022 M2	241.766 M2	0,000

6.3. LINDEROS:

- Descripción, Cabida y Linderos predio de mayor extensión:** Una finca territorial denominada La Negra, situada en jurisdicción del municipio de Santo Domingo, y que linda: Partiendo de una raíz de Yarumo que está a 16.00 metros del kilómetro 67 de la línea férrea del ferrocarril de Antioquia, en dirección a Porcesito, siguiendo este hacia Santiago donde hay un camino cortado por la línea del ferrocarril de Antioquia, siguiendo de para abajo hasta un talud sobre el ferrocarril de Antioquia, en donde arranca un cerco de alambrado lindero con Isaías Acevedo; este abajo por la orilla del camino público que gira a Santo Domingo hasta donde forma una escuadra dicho cerco de alambre; de aquí por cerco de alambre y en línea recta a la quebrada La Comba, quebrada abajo hasta un cerco de alambre lindando con terrenos que fueron de Bernardo Franco y Hermano, hoy de Julio Arboleda, hasta el camino real; camino arriba hacia Medellín por cerco de alambre en una extensión aproximada de 150 metros, donde vuelve a tomar el alambrado en forma de escuadra y cruza este antiguo camino por cerco de alambre, lindero con Julio Arboleda y en parte con predios que son o fueron de Carlos Arturo Roldán y de Rosa Angélica Acevedo, hasta llegar a la carretera; por la carretera en dirección a Medellín, hasta una raíz de yarumo que está a cuarenta metros después de la alcantarilla partiendo de esa raíz de Yarumo sobre el ferrocarril de Antioquia, punto de partida.

Área Según Certificación catastral: 24.8778 hectáreas. 248.778 m2

Matrícula Inmobiliaria: 026-16661

ivaloramos lo que usted más valora!

COMPLEMENTACIÓN:

- Sociedad Aníbal Arango y CIA S.C.S, adquirió en mayor extensión por compra a Carmenza Valencia de Arango, según Escritura Pública No. 899, de 25-06-79, Notaría 12 de Medellín.
- Carmenza Valencia, adquirió por compra a Jesús María Sierra Urrea, según Escritura Pública No. 1763 de 11-05-66, Notaría 5 de Medellín.
- Según Escritura Pública No. 3917 de 10-12-82, Notaría tercera de Medellín, registrada en 20-12-66 y 899 de 25-06-79 en cuanto a linderos.
- **DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS ÁREA REQUERIDA:** Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades determinado dentro de los siguientes linderos: "NORTE, del punto 9, en dirección al oriente a buscar el punto 3, en una distancia de 148,04 metros, lindero con la vía que conduce a Puerto Berrio (ruta 62). ORIENTE, del punto 3 en dirección al sur a encontrar el punto 47, en una distancia de 87,22 metros, lindero con una quebrada que lo separa del predio de Agropecuaria A.C. S.A. (69020204041). SUR, del punto 47 en dirección al occidente a buscar el punto 14, en una distancia de 110,43 metros, lindero con el predio que le queda al vendedor Agropecuaria A.C. S.A. (69020204039). OCCIDENTE, del punto 14 en dirección al norte a encontrar el punto 9 en una distancia de 59,76 metros, lindero con predio de Agropecuaria A.C. S.A. (69020204037)."

ÁREA REQUERIDA: 7.022,00 M2 (0,7022 Ha.)

- 6.4. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con el servicio público de energía eléctrica suministrado por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P.

La disposición de aguas residuales se realiza mediante pozo séptico individual.

El suministro de agua se realiza mediante acueducto veredal y propio, sin que se pueda determinar con claridad la calidad del agua consumida.

- 6.5. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Partiendo del municipio de Barbosa, se toma la vía en doble calzada hasta el sector de Pradera. Allí se toma la vía asfaltada de primera categoría, Ruta Nacional 6205, que se encuentra en regular estado, la cual conduce hacia el municipio de Cisneros, llegando al corregimiento de Santiago unos 1200 metros antes de llegar al corregimiento de Santiago en la abscisa 23+832, sobre el costado derecho encontramos el predio objeto de estudio.

En cuanto a transporte en el sector, el mismo es suministrado por la empresa COONORTE Y COOPETRANSA e intermunicipales del nordeste antioqueño

ivaloramos lo que usted más valora!

hasta Berrio por ser sitio de cruce, con una frecuencia de 15 minutos, quien cubre la ruta permanente del municipio de Medellín y los municipios de Santo Domingo, Cisneros y San Roque. Siendo esta la alternativa de transporte más cercana, ya que no hay ningún servicio de transporte público usual que cubra la ruta permanentemente hasta el predio dentro de su trayecto. Solo chiveros y moto taxis, como servicio particular llegan al predio.

6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: No Aplica, porque no se está haciendo un estudio que interrelacione el clima, la geología, morfología, origen y edad de los materiales rocosos, la hidrología e indirectamente los aspectos bióticos en la extensión que éstos, incidan en el origen de los suelos y/o en su aptitud de uso y manejo del suelo.

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: El predio objeto de este estudio no posee construcciones, solo una mejora que corresponde a un muro en gaviones en buen estado de conservación.

6.8. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN:

- **DESCRIPCIÓN:** No aplica.

DESCRIPCIÓN	MATERIALES	ESTADO
Cimientos	No aplica	No aplica
Estructura	No aplica	No aplica
Entrepiso	No aplica	No aplica
Fachada	No aplica	No aplica
Mamposteria	No aplica	No aplica
Cubierta	No aplica	No aplica
Carpinteria	No aplica	No aplica
Pisos	No aplica	No aplica

- **EDAD:** No aplica.
- **ESTADO DE CONSERVACIÓN:** No aplica.

6.9. CARACTERÍSTICAS DE LOS ANEXOS CONSTRUCTIVOS:

- Muro en gaviones en buen estado de conservación, con un área aproximada de 49 M2.

6.10. DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES:

¡valoramos lo que usted más valora!

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
POTRERO BRACHIARIA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN	7.022	0	M2
GUAYACÁN ROSADO	2	0	UN

7. MÉTODOS, CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN UTILIZADOS

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, *por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*, lo dispuesto en la Ley 1682 de 2013, *“Por medio de la cual la cual se adopta medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte”* y la Resolución 898 de 2014 del IGAC, *“Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013”*, Resolución 545 de 2008, *“Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios”*, y la Resolución 1776 de 2015, *“Por la cual se adiciona a la Resolución 545 de 2008 “Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del plan de compensaciones socioeconómicas”*.

Se aplicaron los siguientes métodos:

7.1. 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.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología.

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Con este se busca establecer el valor comercial del bien, objeto a evaluar, a partir de estimar el costo total para construir

ivaloramos lo que usted más valora!

a precio de hoy un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS):

Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado comparables con el predio objeto de avalúo; se analizaron 8 ofertas las cuales permiten determinar una tendencia en el valor unitario.

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No.	Fuente de la información	Teléfono	Tipo de inmueble	Área (m2)	Valor Comercial	Valor terreno m2	GD (*)
7	Pablo Betancur	3024572087	Lote	12.800	\$85.500.000	\$6.680,00	-
3	Pablo Betancur	3204572087	Lote	5.000	\$46.000.000	\$9.200,00	1 -
6	Patricia Trujillo	3014818010 3004480575	Lote	12.800	\$121.000.000	\$9.453,13	1 2
8	BANCO AGRARIO – ZONA NORDESTE	3116345431	Lote	1	\$10.000	\$10.000,00	1 2
5	Ana Agudelo	3128912701	Lote	36.000	\$395.200.000	\$10.977,78	1 2
1	Rodrigo Gómez	3107079913	Lote	3.750	\$42.000.000	\$11.200,00	1 2
4	Carlos Duque	5975202 – 3113702432	Lote	12.800	\$145.000.000	\$11.328,13	1 2
2	Orlando Posada	3113264371	Lote	10.000	\$113.500.000	\$11.350,00	1 2

*GD, corresponde a Grupo de Datos al cual pertenece la oferta de acuerdo al análisis estadístico.

La ubicación de estas ofertas se relaciona en la Ilustración 4. Mapa de localización de ofertas realizado por VINUS S.A.S. con base en Google Earth

NOTA: Todas las ofertas obtenidas son de predios rurales (lotes, fincas o parcelas); obtenidas por investigación en campo y ofertas de inmobiliarias.

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE INFORMACIÓN		
GRUPO DE DATOS GENERAL		
DESCRIPCIÓN	FACTORES DE ANÁLISIS	RESULTADO
Corresponde al análisis realizado a las 8 ofertas relacionadas en la memoria de cálculo, clasificadas de menor a mayor	PROMEDIO	\$10.023,63
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	1.600,87
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	15,97%
Como el coeficiente de variación arrojó un resultado de 15,97%, superior a 7,5% (factor legal permitido por el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008), se procedió a separar datos en grupos para no descartar máximos y mínimos, conforme al método de comparación o de mercado establecido en el artículo 1° de la Resolución 620 de 2008, buscando tendencias de grupo entre los valores obtenidos, que permitan hacer una clasificación basada en el menor margen o diferencia entre ofertas, logrando un resultado en 2 grupos analizados a continuación.		

GRUPO DE DATOS No. 1		
DESCRIPCIÓN	FACTORES DE ANÁLISIS	RESULTADO
En este grupo se clasifican las ofertas cuyos valores presentan un margen o diferencia máxima de \$2.150 pesos, entre la segunda más baja, \$9.200, y la más alta del grupo, \$11.350, para poder ser analizadas e interpretadas.	PROMEDIO	\$10.501,29
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	927,59
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	8,83%

ivaloramos lo que usted más valora!

GRUPO DE DATOS No. 2		
DESCRIPCIÓN	FACTORES DE ANÁLISIS	RESULTADO
En este grupo se clasifican las ofertas cuyos valores presentan una dispersión menor al encontrarse un margen o diferencia máxima de \$1.896,87 pesos, entre la tercera más baja, \$9.453,13, y la más alta del grupo, \$11.350, para poder ser analizadas e interpretadas.	PROMEDIO	\$10.718,17
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	798,36
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,45%

Como resultado de esta clasificación, análisis e interpretación de datos, encontramos que las ofertas clasificadas en el “GRUPO DE DATOS No. 2” presentan el menor coeficiente de variación con un valor de 7,45% y el “GRUPO DE DATOS No. 1” arrojó un valor de 8,83%, el cual se encuentra por fuera del límite permitido por ley al coeficiente de variación, conforme al artículo 11 de la Resolución 620 de 2008.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO: La oferta en el sector donde se encuentran los predios objeto de estudio, es baja; debido a esto se analizaron ofertas en el sector cercano, tomando como base predios con condiciones y características similares, tales como uso, áreas, topografías y otros.

No.	Fuente de la información	Teléfono	Tipo de inmueble	Área (m2)	Valor Comercial	Valor terreno m2
6	Patricia Trujillo	3014818010 3004480575	Lote	12.800	\$121.000.000	\$9.453,13
8	BANCO AGRARIO – ZONA NORDESTE	3116345431	Lote	1	\$10.000	\$10.000,00
5	Ana Agudelo	3128912701	Lote	36.000	\$395.200.000	\$10.977,78
1	Rodrigo Gómez	3107079913	Lote	3.750	\$42.000.000	\$11.200,00
4	Carlos Duque	5975202 – 3113702432	Lote	12.800	\$145.000.000	\$11.328,13
2	Orlando Posada	3113264371	Lote	10.000	\$113.500.000	\$11.350,00
PROMEDIO						\$10.718,17
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						798,36
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,45%

8.3. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO: Tomando como referencia el valor promedio para el análisis del valor de la franja de terreno a adquirir, se aplica el coeficiente de variación, y se obtiene el siguiente resultado:

PROMEDIO	\$10.718,17
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	798,36
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,45%
LÍMITE SUPERIOR	\$11.516
LÍMITE INFERIOR	\$9.919
VALOR ADOPTADO	\$9.919

ivaloramos lo que usted más valora!

Teniendo en cuenta que el “GRUPO DE DATOS No. 2” presenta una menor variación entre ofertas, se determina tomar el límite inferior del anterior análisis de las ofertas de dicho grupo, que es **\$9.919**, como valor base para el análisis del valor de la franja de terreno a adquirir.

Conforme al Estudio de Zonas Homogéneas de este proyecto, el predio se encuentra ubicado en la Zona Homogénea Geoeconómica UF2-ZHG, cuyo valor es de **\$9.919**, siendo este el valor que se tendrá como referente para el cálculo del valor del terreno.

9. CÁLCULOS VALOR TERRENO:

Con el fin de realizar una valuación adecuada y ajustada al mercado, teniendo en cuenta las diferentes variables que influyen en el valor del suelo, determinadas en la normatividad vigente, se procedió a establecer unos criterios de valuación que permitieran minimizar la subjetividad de los valuadores al momento de determinar el valor del m² y con ello, lograr el precio más ajustado a la realidad, conforme a las condiciones de cada predio, procurando minimizar la incidencia especulativa.

9.1. NORMATIVIDAD APLICABLE

Decreto 1420 del 1998

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

Resolución IGAC 620 DE 2008.

“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.”

9.2. FACTORES / ATRIBUTOS QUE DETERMINAN EL VALOR DE LAS FRANJAS

TABLA 1.

Atributos que influyen de manera directamente proporcional al Valor de la Franja	Descripción
Ronda Hídrica	Retiro que se debe guardar sobre el paso de aguas sobre el predio
Afectación por servidumbres	Afectación a limitante sobre el predio por algún tipo de servidumbre sobre el predio.

ivaloramos lo que usted más valora!

9.3. METODOLOGÍA APLICADA.

- Se conoció el requerimiento del Cliente.
- Se conformó un Equipo de Avaluadores.
- Se recorrió con el contratante VINUS S.A.S., los predios requeridos para el reconocimiento de las franjas a Adquirir.
- El Equipo Avaluador calificó en sitio conforme a los atributos previamente establecidos.
- Se calculó el Factor de Corrección de Valor de cada predio visitado, y finalmente se obtuvo el valor ajustado del m2.

9.4. PREMISAS

- a) A Pesar de que ningún estudio de investigación para determinar El Valor de la Tierra ha definido aún, que éste es inversamente proporcional al área del bien, y que además, la Resolución IGAC 620 del 2008, indica que el valor está determinado por la tendencia de usos permitidos por la norma vigente, es decir, capacidad, uso, manejo y aptitud, también fuentes naturales de agua, vías internas y externas, topografía, pluviosidad, clima y temperatura, y posibilidades de adecuación (maquinación o pedregosidad); el Equipo Valuatorio basado en su experiencia, estableció las variables más influyentes que determinarían el valor definitivo de las FRANJAS a adquirir, conforme lo establece el artículo 29 de la Resolución IGAC 620 de 2008.
- b) El valor de mercado realizado para todas las unidades funcionales no obedece a oferta y demanda de Franja, pero estos estudios sí se realizaron para bienes inmuebles rurales, que, por tradición, han tenido diferentes destinaciones o usos.
- c) El valor de una franja en particular está afectado por atributos claramente definidos y que inciden en su valor final en forma directa o en forma inversa, pudiendo dar como resultado una cifra inferior o superior al valor promedio.
- d) Basado en lo anterior, el valor del m2 de cada franja, es el resultado del valor del m2 del estudio de mercado multiplicado por el factor de corrección general y particular de cada franja, que representa la incidencia de los factores externos sobre el valor de la tierra. El cálculo del factor general es la multiplicación de cada factor asociado a un atributo.
- e) De igual forma se tiene como premisa la identificación física del predio, conforme lo establece la Resolución IGAC 620 de 2008, en el parágrafo único del artículo 7°:

ivaloramos lo que usted más valora!

“ARTÍCULO 7. IDENTIFICACIÓN FÍSICA del PREDIO. (...)

PARÁGRAFO: Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

El tamaño y la forma del predio. Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones, es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio.

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.”

9.5. PROCEDIMIENTO, CARACTERÍSTICAS Y VALORES DE LOS ATRIBUTOS

La mesa de Avaluadores define, después de la visita a la zona de influencia de la obra, los Atributos particulares que influyen en el valor definitivo de la franja.

Cada Atributo tiene una escala cualitativa y cuantitativa de las posibles calificaciones, la cual es determinada por la mesa de valuadores, por votación según su experiencia, así como las observaciones y consultas en el campo.

La Calificación General de cada Escala, la determina la MODA, que resulte de la votación de cada Avaluador. La MODA es entendida como la mayor tendencia entre los valores de calificación. En el caso de presentarse varias MODAS, queda como definitiva la que cuente con mayor número de modas entre la votación, para su definición. Una moda con tres elementos supera una moda de dos elementos, o una moda de cuatro supera una de tres, o una moda con cinco elementos supera a una de dos elementos, etc. Si hay empate entre MODAS, se hace una exposición por parte de los Avaluadores defendiendo su valor de MODA y se vuelve hacer la votación hasta lograr una MODA única.

- I. RONDA HÍDRICA:** Atributo que da menor valor al predio según la distancia que se deba guardar de retiro a este. Entre más distancia se deba guardar menor valor.

ivaloramos lo que usted más valora!

N°	ESCALA Distancia (metros)	MODA
1	Sin afectación	100%
2	10 metros	98%
3	15 metros	96%
4	30 metros	94%

- II. **AFECTACIÓN POR SERVIDUMBRES:** Atributo que disminuye el valor del predio según tipo de servidumbre.

No.	ESCALA afectación por servidumbres	MODA
1	No tiene afectación	100%
2	Línea de transmisión	99%
3	Servidumbre de paso	97%
4	Acueducto y alcantarillado	95%
5	Gasoducto y poliducto	93%

- 9.6. **CALCULO DEL FACTOR DE CORRECCIÓN:** Partiendo del hecho de que se tiene distintos factores que inciden en el precio de la franja, el factor general es el producto de todos los factores, es decir

$$F_g = F_1 \times F_2$$

En donde:

F _g = FACTOR GENERAL	
F ₁ =	Ronda Hídrica
F ₂ =	Afectación por servidumbres

- 9.7. **APLICACIÓN DEL FACTOR DE CORRECCIÓN:** teniendo en cuenta el procedimiento previamente indicado se consolida la información y se aplica el factor de corrección o factor general al valor base con el fin de obtener el valor por m².

- **ÁREA REQUERIDA:**

ivaloramos lo que usted más valora!

Avalúo No. 0024-17 - Predio VINUS-UF2-11			
No.	ATRIBUTO	CALIFICACIÓN	FACTOR VALOR
1	Ronda Hídrica	Sin afectación	100%
2	Afectación por servidumbres	Sin afectación	100%
FACTOR			100%
Valor base			9.919
Valor avalúo			9.919

- TERRENO REQUERIDO**

ÁREA: 7.022 M2

VALOR M2: \$9.919

VALOR TOTAL ÁREA: 7.022 M2 X \$9.919 = \$69.651.218 (sesenta y nueve millones seiscientos cincuenta y un mil doscientos dieciocho pesos)

10. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

10.1. **COSTOS DE REPOSICIÓN:** No aplica

11. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
POTRERO BRACHIARIA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN	7.022	0	M2	\$390	\$2.738.580
GUAYACÁN ROSADO	2	0	UN	\$70.000	\$140.000
TOTAL					\$2.878.580

- SOPORTE DE VALORES:** Para las especies nativas y plantas ornamentales, se realizó el análisis de los precios por unidad, en establecimientos de comercialización de plantas para jardinería, tales como: Vivero Tierra Negra (Tel. 4440855), Vivero La Pradera (Tel. 4676186), Vivero Estelar (Tel. 4070081), además en las Umatas en cada uno de los municipios en los cuales aparece el trazado de la vía: Umata Santo Domingo: (4) 8621101 / 8621313; Umata Cisneros: (4) 8631430; Umata San Roque: (4) 8656755 ext. 122. Costos Secretaria de Agricultura de Antioquia, Igualmente, se obtuvo información en la Secretaría de Agricultura del Departamento de Antioquia, Guía de Costos Agropecuarios 2016, 3838817; URPC Departamento del Valle del Cauca, Guía Costos Cultivos. Manuales de Cultivos editados por la Federación Nacional de Cafeteros. Federación Nacional de Paneleros, pagina web de fedepanela.org.co.

ivaloramos lo que usted más valora!

12. CONSTRUCCIONES ANEXAS:

El cálculo del valor de las construcciones anexas, se realizó tomando el presupuesto elaborado por CORALONJAS con base en la información disponible en la revista especializada Construdata, edición 180, y asimismo, el análisis de precios unitarios elaborado por el equipo valuador. Y teniendo en cuenta la vida útil, el estado de conservación y la edad del anexo constructivo, se realizó la depreciación por el método de Fitto Corvini.

GAVIONES		
Calculo Valor Depreciado		
Construcción (Método Fitto Corvini)		
DESCRIPCIÓN	VALOR	UNIDAD / OBSERVACIÓN
Construcción aproximada	49,00	M2
Edad	10	años aproximadamente
Conservación		BUENO
Metodología (Depreciación acumulada)		Fitto Corvini
Costo directo de construcción actual por unidad	\$213.435,00	Pesos por m2
Vida técnica	20	años
Depreciación Calificación	2,0	Clase
Coefficiente de depreciación	39,07	
Valor a depreciar	\$83.389,05	Pesos
Valor depreciado de la construcción por unidad	\$130.045,95	Pesos
Redondeo y ajuste a la centena más cercana	\$130.000,00	Pesos por m2
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	\$6.370.000	Pesos

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Muro en gaviones en buen estado de conservación	49	M2	\$130.000	\$6.370.000
TOTAL ANEXOS				\$6.370.000

- **NOTA:** Todos los datos de este informe son tomados de la información descrita en la plataforma de VINUS, con excepción de los valores, los cuales fueron tomados de las Umatas en cada uno de los municipios por los cuales aparece el trazado de la vía: Umata Santo Domingo: (4) 8621101 / 8621313; Umata Cisneros: (4) 8631430; Umata San Roque: (4) 8656755 ext. 122.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- **ORDEN PÚBLICO:** El sector estuvo afectado hace algunos años por problemas visibles de orden público. Hoy en día se percibe un ambiente de tranquilidad en la zona.
- **FACTORES DE VALORIZACIÓN EN LA ZONA:**

ivaloramos lo que usted más valora!

- **POSITIVOS:** Presencia de nacimientos y fuentes de agua, las cuales a su vez han generado la construcción de mini centrales de generación de energía.

• **FACTORES QUE INCIDEN EN EL VALOR:**

-**RONDA HÍDRICA:** En el predio no se encontró ninguna afectación por ronda hídrica

-**AFECTACIÓN POR SERVIDUMBRE:** Sin Afectación.

14. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE:

Si aplica solo por daño emergente, por gastos de notariado y registro conforme a la Resolución 2684 de 2015, y las tarifas de notariado y registro descritas en las Resoluciones 450 y 451 de 2017.

GASTOS NOTARIALES			
CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	VALOR
Derechos notariales 3 x 1000	3 x 1000	-	\$236.699
Protocolo (hojas)	\$3.500	20	\$70.000
Copias	\$3.300	60	\$198.000
Subtotal			\$504.699
IVA Derechos Notariales	19%	-	\$95.893
Recaudos (sobre SMLMV)	2,3%	-	\$16.600
TOTAL GASTOS NOTARIALES			\$617.192

GASTOS DE REGISTRO			
CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	VALOR
Derechos de registro	0,50%	-	\$394.499
Impuesto de Registro y Beneficencia	1,00%	-	\$788.998
Certificado de tradición y libertad	\$15.800	3	\$47.400
TOTAL GASTOS DE REGISTRO			\$1.230.897

GRAN TOTAL GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO	\$1.848.089
---------------------------------------------------	-------------

ivaloramos lo que usted más valora!

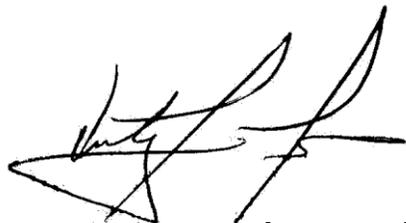
Este valor es estimado y no puede entenderse que el mismo corresponda necesariamente a los gastos exactos notariales y de registro, toda vez que la gran mayoría de los conceptos se calculan sobre el valor del inmueble y de igual manera no se tiene certeza exacta de la cantidad de documentos que habrán de protocolizarse. Sin embargo, se ofrece un valor estimado de estos gastos conforme al resultado del avalúo del predio y las tarifas vigentes.

15. RESULTADO DEL AVALÚO

RESULTADO DEL AVALÚO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO ÁREA REQUERIDA	7.022 m2	\$9.919	\$69.651.218
CONSTRUCCIONES ANEXAS	-	-	\$6.370.000
CULTIVOS ÁREA REQUERIDA	-	-	\$2.878.580
TOTAL AVALÚO			\$78.899.798

VALOR TOTAL PREDIO (TERRENO MÁS CONSTRUCCIÓN MÁS CULTIVOS Y/O ESPECIES MÁS ANEXOS)

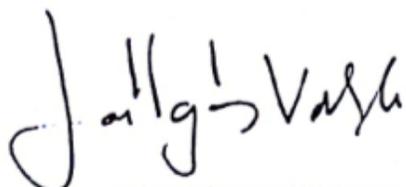
\$78.899.798 (SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS)



VICTOR H. GARCÍA GONZÁLEZ
 Director Ejecutivo
 CORALONJAS



DAVID ALBERTO GÓMEZ MESA
 Avaluador Profesional
 R.N.A.-T 543



JOSE IGNACIO GOMEZ VALENZUELA
 Avaluador Profesional
 R.N.A.-T 512

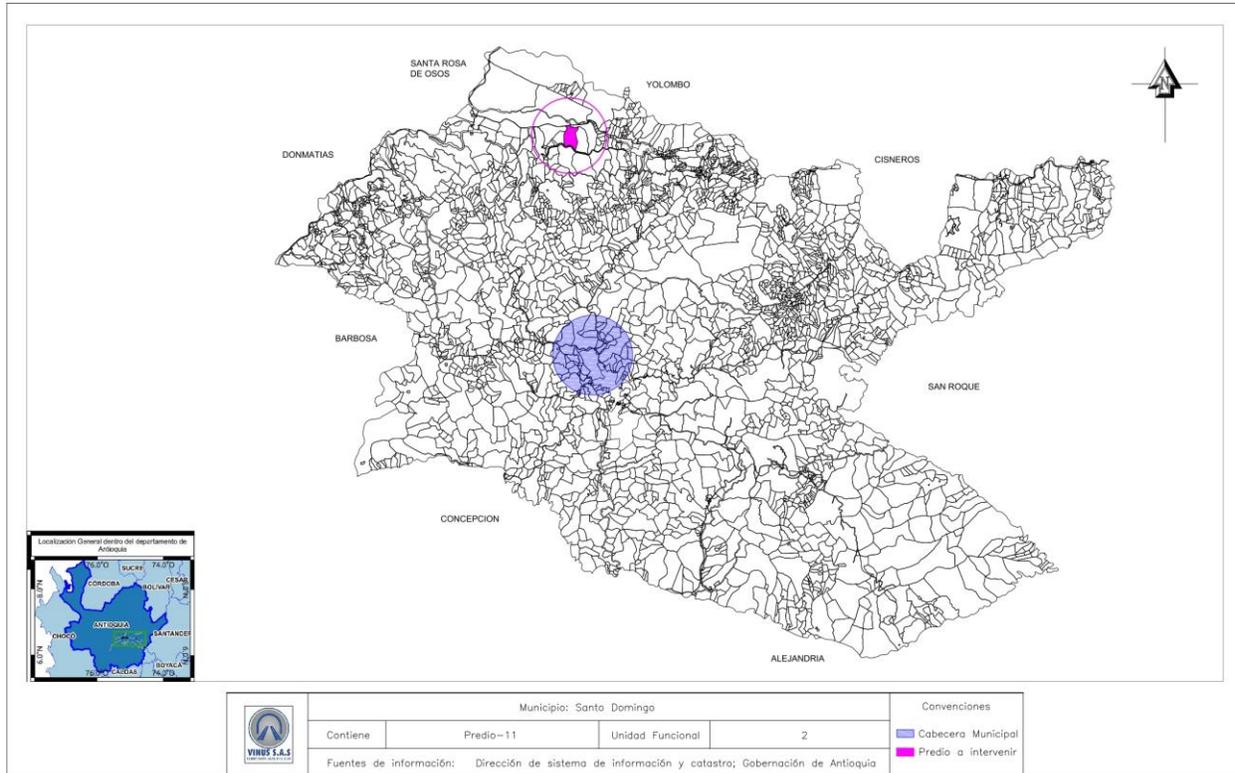
¡valoramos lo que usted más valora!

16.REGISTRO FOTOGRÁFICO, IMÁGENES Y MAPAS

 <p>04.05.2016 10:45</p>	 <p>04.05.2016 10:46</p>
<p>Acceso a Hacienda</p>	<p>Vía y panorámica de la hacienda</p>
 <p>04.05.2016 10:46</p>	 <p>04.05.2016 10:46</p>
<p>Potrero en brachiaria</p>	<p>Potrero en brachiaria</p>
 <p>04.05.2016 10:46</p>	 <p>04.05.2016 10:46</p>
<p>Potrero en brachiaria</p>	<p>Potrero en brachiaria</p>

ivaloramos lo que usted más valora!

Ilustración 1. Mapa de Localización del predio en el municipio. Elaborado por VINUS S.A.S



ivaloramos lo que usted más valora!

Ilustración 2. Planos del predio. Elaborados por VINUS S.A.S

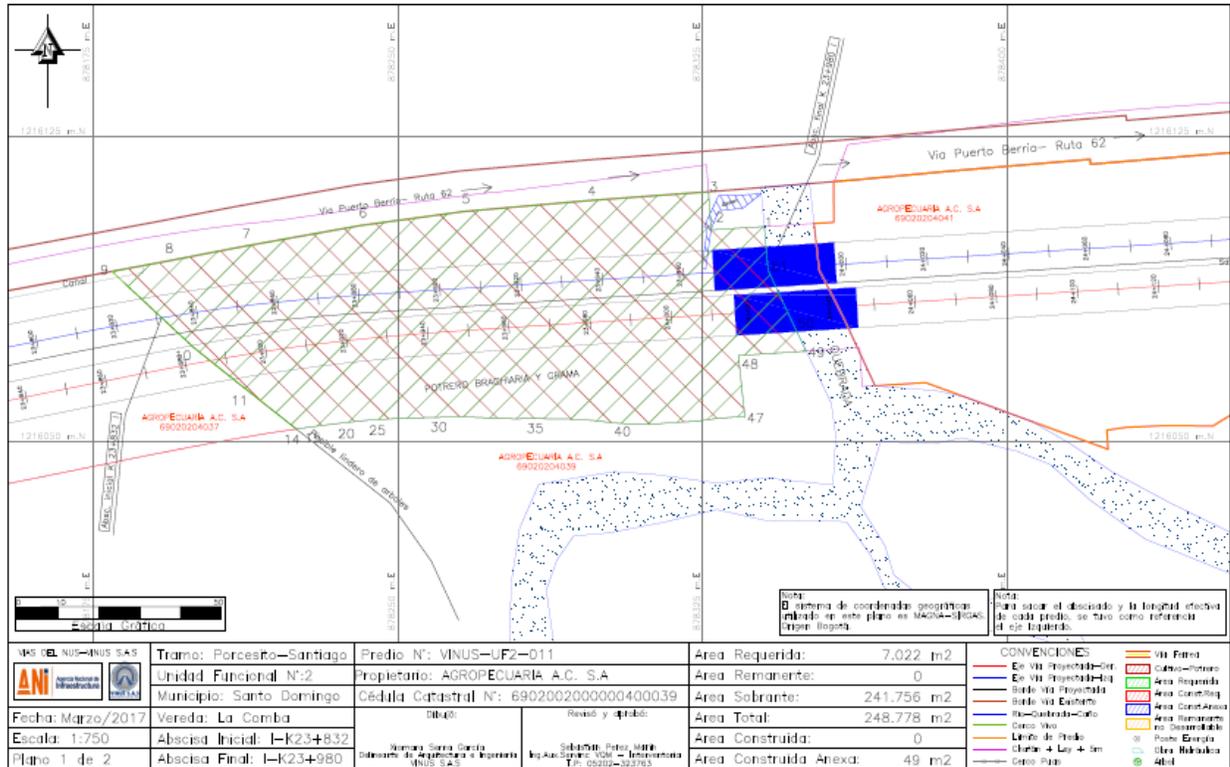
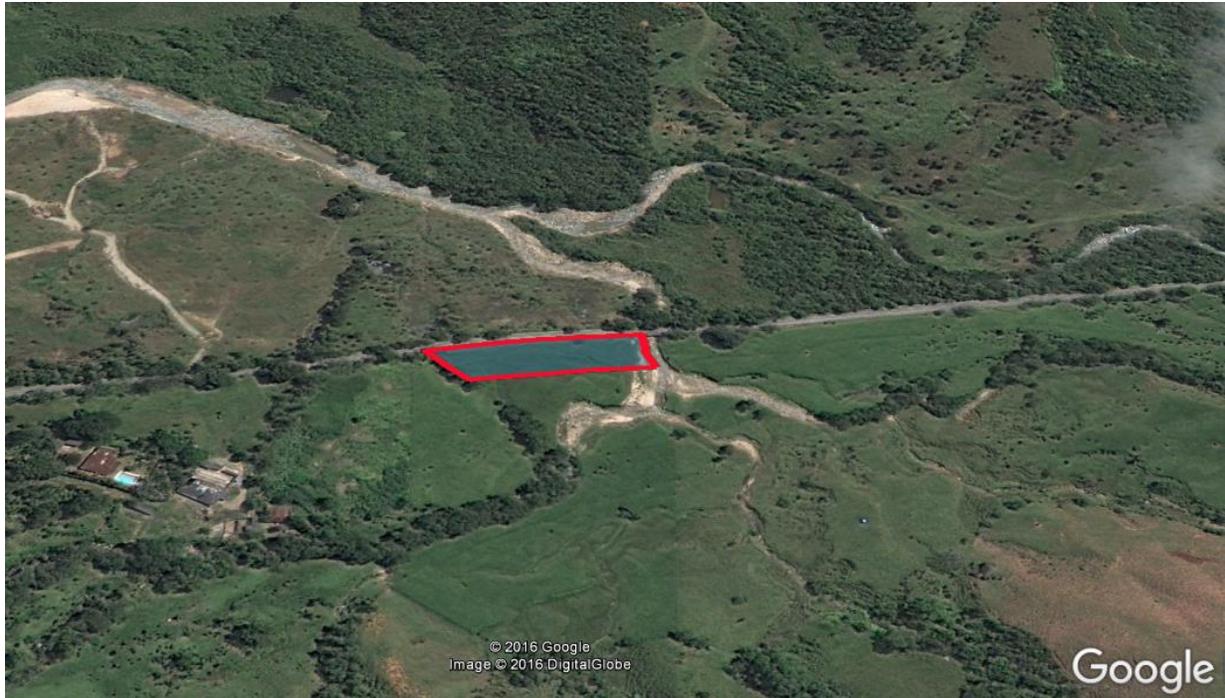
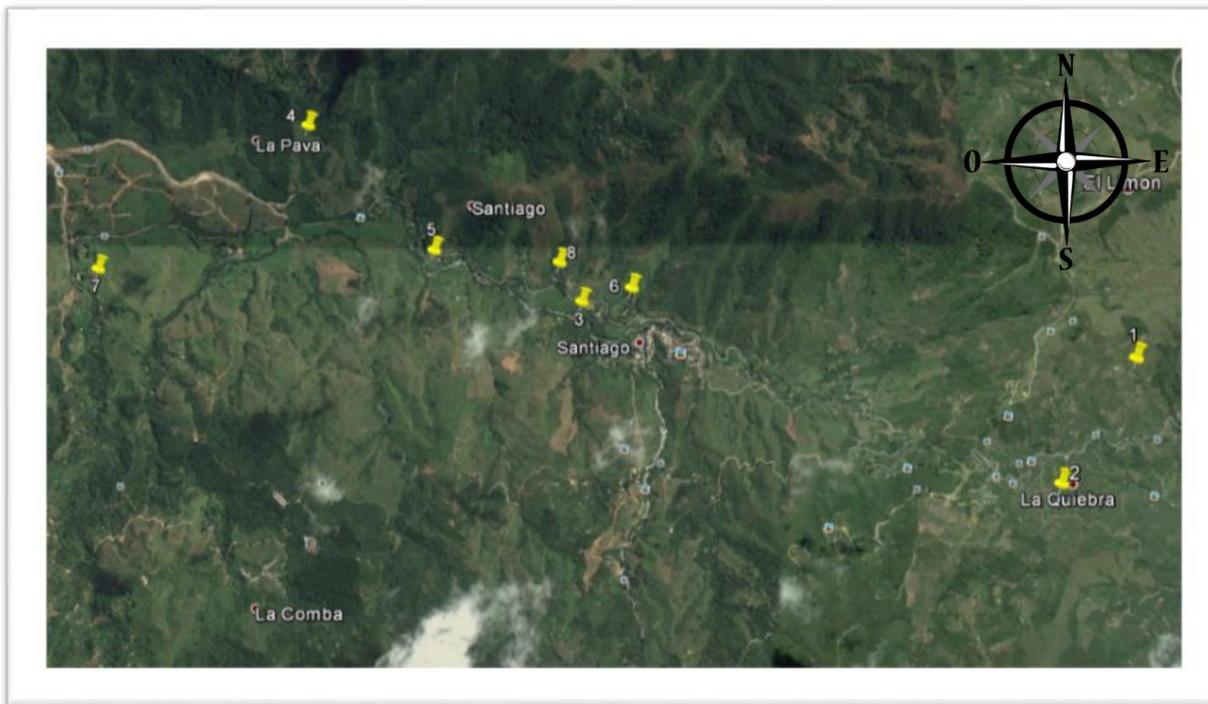


Ilustración 3. Ubicación satelital de las Áreas requeridas, realizado por VINUS S.A.S. con base en Google Earth.



¡valoramos lo que usted más valora!

Ilustración 4. Mapa de localización de ofertas realizado por VINUS S.A.S. con base en Google Earth



Ubicación geográfica de los puntos de investigación		
Número	Este	Norte
Oferta 1	883264,36	1215196,75
Oferta 2	880708,00	1215255,06
Oferta 3	881466,62	1214911,28
Oferta 4	878470,36	1216654,02
Oferta 5	879245,56	1215887,82
Oferta 6	882837,67	1214505,49
Oferta 7	877150,67	1215784,63
Oferta 8	880708,00	1215255,06

ivaloramos lo que usted más valora!

DOCUMENTO DE TRANSCRIPCIÓN DE NORMAS

- CONSTITUCIÓN NACIONAL DE COLOMBIA
- DECRETO 0422 DE 2000 REGLAMENTA AVALÚOS IGAC
- DECRETO 1079 DE 2015 PARTE RETIROS LEY 1228
- DECRETO 1420 DE 1998 DECRETO REGLAMENTARIO AVALÚOS PARA EL ESTADO
- DECRETO 2150 DE 1995 SIMPLIFICACIÓN PROCESOS
- LEY 105 DE 1993 SISTEMA GENERAL DEL TRANSPORTE
- LEY 1050 DE 2007 REFORMA LEY CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA
- LEY 1228 DE 2008 FAJAS DE RETIRO DE VÍAS
- LEY 1437 DE 2011 CÓDIGO CONTENCIOSO Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
- LEY 1561 DEL 2012 PROCESO DE TITULACIÓN ESPECIAL
- LEY 1564 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO
- LEY 1673 DE 2013 REGLAMENTA LA ACTIVIDAD DE AVALUADOR
- LEY 1682 DE 2013 DE INFRAESTRUCTURA
- LEY 1742 DE 2014
- LEY 388 DE 1997 ORDENAMIENTO TERRITORIAL
- LEY 80 DE 1993 ESTATUTO DE CONTRATACIÓN PÚBLICA
- LEY 9 DE 1989 REFORMA URBANA
- RESOLUCIÓN 1776 DE 2015
- RESOLUCIÓN 2684-2015 DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE
- RESOLUCIÓN 545 DE 2008 INSTRUMENTO DE GESTIÓN SOCIAL PARA VÍAS
- RESOLUCIÓN 620 DE 2008 PROCEDIMIENTO AVALÚOS ESTADO
- RESOLUCIÓN ANI 077 DE 2012 LINEAMIENTOS GESTIÓN SOCIAL Y REASENTAMIENTO
- RESOLUCIÓN IGAC 070 DE 2011 FORMACIÓN Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA

“ARTICULO 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

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

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

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

LEY 388 DE 1997 MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA

“ARTICULO 58. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:” “Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

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

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

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

“ARTICULO 13. Corresponderá al Representante Legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien

mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.”

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

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

“**Inciso 2º subrogado por el artículo 34 de la 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 subrogado por el artículo 34 de la 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, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subroge en la hipoteca existente.”

“**ARTICULO 15.** Inciso 1º sustituido por los incisos 2º y 3º del artículo 61 de la Ley de Desarrollo Territorial.

“Si quedara 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 de cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facúltese a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.”

(...)

“**ARTICULO 16.** 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.”

Modificado por el art. 35, Ley 3 º 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.

(...)

“**ARTICULO 17. Ley 9 de 1989.** Si la venta no se pudiese perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el Notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el Fisco, y se las entregue. El Notario las remitirá inmediatamente al Fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El Notario podrá autorizar la escritura aún si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las

obligaciones fiscales.”

“**ARTICULO 61 de la Ley 388 de 1997.** Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989: El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica (VER 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 vía gubernativa.

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

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

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

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

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

Parágrafo 3º. [Adicionado por el art. 63, Ley 1537 de 2012.](#) Los ingresos obtenidos por la venta de inmuebles por medio del procedimiento de enajenación voluntaria descritos en el presente artículo no constituyen renta ni ganancia ocasional.

LEY 1564 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

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 ordenare 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 entregarle 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 le 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) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a 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 decreta 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 corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve 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 fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, 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 en su favor.

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decreta, 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 independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.

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

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

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

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

Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio y medidas cautelares. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen,

considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión tendrá

carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

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

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

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

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

Artículo 25. Notificación de la oferta. *(modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014)* La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

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

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

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

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

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

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

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

- a). Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b). Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.

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

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

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. *(modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014)* Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

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

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

Artículo 37. *(modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014)* El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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

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

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

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

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

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

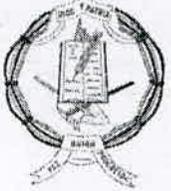
Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley [1673](#) de 2013.



2016-110-000262-2

Fecha Radicado: 2016-06-17 11:31
Radicador: LGALLEGO
Anexos: NINGUNO

Se recibe para verificación, no implica aceptación

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO	CÓDIGO: E1FO02	
		VERSIÓN: 4	FECHA DE ACTUALIZACIÓN 02/01/2016
	COMUNICADO EXTERNO		PÁGINA 1 DE 1
		ESTADO: CONTROLADO	

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL

TRD: 1400

Santo Domingo Antioquia, 03 de junio de 2016

Doctor:
LUIS ALFREDO RESTREPO SEPÚLVEDA
Gestor Predial VINUS S.A.S.



Radicado Nº 0570

ENVIADO

Fecha **03 JUN 2016**

Nombre Juliana A
ARCHIVO
MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO ANTIOQUIA

Asunto: Respuesta Solicitud Certificados Usos del Suelo. Radicado 0505 y 0931.

Cordial saludo doctor Restrepo Sepúlveda.

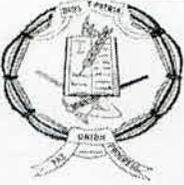
Respecto al asunto de la referencia, donde usted nos solicita certificado de Usos del Suelo, con el fin de dar cumplimiento al Contrato mencionado en su oficio, como exigencia de la ANI, anexo al presente oficio los certificados de usos del suelo de los predios objeto de su consulta.

Atentamente,



GLORIA ASTRID PARRA MARIN
Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial

Proyectó: Gloria Astrid Parra Marin
Elaboró: Gloria M. Rivera Cardona
Revisó: Gloria Astrid Parra Marin

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO	CÓDIGO: E1FO06	
		VERSIÓN: 3	FECHA DE ACTUALIZACIÓN 08/10/2014
	CERTIFICADO		PÁGINA 1 DE 3
		ESTADO: CONTROLADO	

**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO ANTIOQUIA**

TRD: 1400

CERTIFICA:

Que según el capítulo **Usos del Suelo** del Acuerdo 008 del 30 de agosto de 2002, Esquema de Ordenamiento Territorial, los predios que se relacionan a continuación:

Nº	PROPIETARIO	CÉDULA CATASTRAL	MAT. INMOBIL.
1	MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO	690-2-04-01-51	026-22180
2	VARGAS FRANCO Y CIA S EN C	690-2-04-01-55	026-22181
3	ROSALBA CANO MEJÍA	690-2-04-01-02	POSESIÓN
4	EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P.	690-2-04-01-05	026-4289
5	CONRADO ALBERTO SOSSA LÓPEZ	690-2-02-01-58	026-1619
6	OLGA LUCÍA GÓMEZ PELÁEZ	690-2-02-01-110	026-10363
7	CLAUDIA MARÍA FRANCO PELÁEZ	690-2-02-01-109	026-14067
8	ALBERTO POSADA PELÁEZ	690-2-02-01-108	026-14069
9	ROBERT JHON PECCIA	690-2-02-01-46	026-7738
10	MARÍA CECILIA DEREIX NOUVEL	690-2-02-01-112	026-10365
11	ALBERTO POSADA PELÁEZ	690-2-02-01-07	026-10350
12	MARLENY HERNÁNDEZ DE MORENO	690-2-05-02-42	026-17676
17	ANTONIO JOSÉ BEDOYA TABARES	690-2-04-02-84	026-20448
18	INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS	690-2-05-04-121	026-10210
19	JORGE LEÓN CARMONA ZAPATA	690-2-05-04-04	026-400
20	VARGAS FRANCO Y CIA S EN C	690-2-04-01-02	026-1215
21	ELKIN ALBERTO OSORNO HERNÁNDEZ	690-2-04-02-83	026-20465
22	ANTONIO JOSÉ BEDOYA TABARES	690-2-04-02-85	026-20447
23	CARLOS MARIO LONDOÑO SIERRA	690-2-04-02-73	026-19278
24	SAMUEL NTONIO GARCÍA JARAMILLO	690-2-05-02-045	026-16233
25	LUZMILA CÉSPEDES FLÓREZ	690-2-05-02-0030	POSESIÓN
26	MARÍA OLIVA VALDERRAMA DE VILLA	690-2-05-02-0054	026-18908
27	VICENTE FRAILE	690-2-05-02-052	026-17413
28	YANETH A. BETANCUR GÓMEZ Y OTRA	690-2-05-02-0047	026-16526
29	MIRIAM DE JESÚS CARVAJAL	690-2-05-02-0019	026-194
30	HÉCTOR CHAVERRA AGUDELO	690-2-05-02-0003	026-6317
31	LUIS ENRIQUE ARBELÁEZ ARBELÁEZ Y OTRO	690-2-05-02-0002	026-14573
32	JESÚS HUMBERTO ROLDÁN JIMÉNEZ	690-2-04-01-43	026-20269
33	MAGNOLIA DEL SOCORRO AVENDAÑO HERRERA	690-2-02-04-46	026-6260
34	JESÚS HUMBERTO ROLDÁN JIMÉNEZ	690-2-02-04-36	026-120
35	CARLOS ARTURO ROLDÁN GÓMEZ	690-2-02-04-84	026-13296

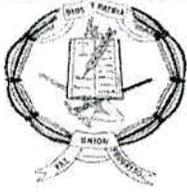
	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO	CÓDIGO: E1FO06	
		VERSIÓN: 3	FECHA DE ACTUALIZACIÓN 08/10/2014
		PÁGINA 2 DE 3	
CERTIFICADO		ESTADO: CONTROLADO	

36	RAUL DE JESÚS PUERTA ZAPATA Y BLANCA OLGA ZAPATA DE PUERTA	690-2-05-03-0001	026-16628
37	CARLOS JIMÉNEZ PUERTA	690-2-05-03-0002	026-5868
38	EUCARIS DEL SOCORRO VALENCIA GIRALDO	690-2-05-03-0004	026-5869
39	CARLOS ABEL SERNA MÁRQUEZ	690-2-05-03-0024	026-8573
40	NORA DEL SOCORRO OCHOA MADRID	690-2-05-03-0021	026-8717
41	ELKIN DE JESÚS VALENCIA GIRALDO	690-2-05-03-0075	026-19792
42	JOSÉ MIGUEL CORREA Y CIA S.C.A.	690-2-05-01-001	026-376
43	MARÍA CRISTINA AGUDELO DE B.	690-2-05-01-002	026-14364
44	MARÍA LICINIA BUSTAMANTE DE L.	690-2-05-01-004	026-12783
45	JESÚS EMILIO TEJADA QUICENO	690-2-05-01-006	026-14800
46	A.C.S.A. AGROPECUARIA	690-2-02-04-134	026-765
47	A.C.S.A. AGROPECUARIA	690-2-02-04-37	026-486
48	A.C.S.A. AGROPECUARIA	690-2-02-04-41	026-10925
59	A.C.S.A. AGROPECUARIA	690-2-02-04-39	026-1661
51	GILDARDO ENRIQUE CORONADO GALLEG0	690-2-02-01-57	026-9728
52	VARGAS FRANCO Y CIA S EN C	690-2-04-01-42	026-20273
53	JESÚS JAIME OCHOA OCHOA	690-2-05-03-19	026-8572

Pertenece a la **Zona Cañón Porce**, dicha zona tiene los siguientes usos:

Cuadro 1. Usos del suelo área rural.

USOS		ZONA CAÑÓN PORCE
SISTEMA AGROFORESTAL		P
SISTEMA AGROSILVOPASTORIL		C
PLANTACION FORESTAL	PROTECTORA	C
	PRODUCTORA	C
	COMERCIAL	R
BOSQUES Y RASTROJOS DE REGEN. NATURAL		C
CULTIVOS	DENSOS	P
	SEMIBOSQUE	C
	SEMILIMPIOS	P
	LIMPIOS	R
PASTOS	NATURALES	C
	MEJORADO, ARTIFICIAL PASTOREO	C
	MEJORADO, ARTIFICIAL DE CORTE	C
GANADERIA	INTENSIVA	Ph
	EXTENSIVA	R
AGROINDUSTRIAL		P
EXPLOTACION CANTERAS		R
EXPLOTACION MINERA		Ph

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTO DOMINGO	CÓDIGO: E1FO06		
		VERSIÓN: 3	FECHA DE ACTUALIZACIÓN 08/10/2014	
	CERTIFICADO		PÁGINA 3 DE 3	
			ESTADO: CONTROLADO	

PARCELACIONES	R
TURISMO DIRIGIDO	P
VIVIENDA CAMPESINA	C

P : Uso principal **C** : Uso compatible **R** : Uso restringido **Ph** : Uso prohibido

Esta certificación se expide a solicitud del señor LUIS ALFREDO RESTREPO SEPÚLVEDA, Gestor Predial VINUS para fines pertinentes.

Dada en Santo Domingo a los tres (03) días del mes de junio de 2016.


GLORIA ASTRID PARRA MARÍN
 Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial

Proyecto: Gloria Astrid Parra Marín
 Elaboró: Gloria M. Rivera Cardona
 Revisó: Gloria Astrid Parra Marín