



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20263100017191
28 de septiembre del 2026

MARIA GRACIELA BUILES DE TOBÓN
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

C.C. 32.320.665

PROPIETARIA

PREDIO EL PORVENIR (FMI – Catastro)

VEREDA EL INGENIO (FMI - Catastro)

MACEO – ANTIOQUIA

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

ASUNTO: Proyecto Vial Autopista al Río Magdalena 2. **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra Nro. 20263100016451 del 11 de septiembre de 2026. Predio Nro. **CM2-UF3-SCN-013**.

Estimados señores,

En razón a que en el oficio de citación con radicado de salida Nro. 20263100016461 de fecha 11 de septiembre de 2026 enviado por Autopista Río Magdalena S.A.S. el 15 de septiembre de 2026, mediante Correo Certificado Nacional con Guía de Transporte Nro. 9192615112 se les instó a comparecer a notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra Nro. 20263100016451 del 11 de septiembre de 2026, el cual fue enviado a través de la Empresa de Correo Certificado - Servientrega S.A., y publicado el 16 de septiembre de 2026 en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, en la página web de la Concesión Autopista Río Magdalena S.A.S., y en la Oficina de Atención al Usuario de la Concesión Autopista Río Magdalena S.A.S. – sede Puerto Berrío, y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal, de acuerdo con lo establecido en el inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procede a efectuar la notificación por aviso de la siguiente manera:

AVISO

La sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., como delegataria de **LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, expidió el oficio Nro. 20263100016451 del 11 de septiembre de 2026, por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse de un predio denominado **EL PORVENIR (FMI – Catastro)**, ubicado en la vereda El Ingenio (FMI – Catastro), municipio de Maceo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral Nro. **4252001000001000079000000000** y matrícula inmobiliaria Nro. **019-4219** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-SCN-013**, Alto de Dolores – Puerto Berrío, el cual se cita a continuación:

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

1/8

"(...)

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución 1251 del 18 de septiembre de 2014, modificada por la Resolución 2082 del 15 de diciembre de 2022 y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el "PROYECTO AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2 REMEDIOS- ALTO DE DOLORES- PUERTO BERRIO- CONEXIÓN Rds 2 AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD"

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la Sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S. suscribió el Contrato de Concesión bajo el esquema de **APP No. 008 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2014, PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS, FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL, PREDIAL Y SOCIAL, CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2, DEL PROYECTO "AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD"**.

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

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.** requiere comprar una zona de terreno conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial Nro. **CM2-UF3-SCN-013** de fecha 09 de octubre de 2025, del cual se anexa copia; cuya área de terreno requerida es de **CERO HECTÁREAS CINCO MIL CIENTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS (0,5118 Ha)** debidamente delimitada y alinderada dentro de la Abcisa Inicial 3+984.94 Km a la Abcisa Final 4+152.99 Km, a segregarse de un predio denominado **EL PORVENIR (FMI – Catastro)**, ubicado en la vereda El Ingenio (FMI – Catastro), municipio de Maceo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral Nro. **4252001000001000079000000000** y matrícula inmobiliaria Nro. **019-4219** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío.

Con la información recolectada en campo se evidenció la propiedad sobre la siguiente construcción principal, construcciones anexas, cultivos y especies vegetales:

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

2/8

1. CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES DE LA PROPIETARIA MARIA GRACIELA BUILES DE TOBÓN Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS:

CONSTRUCCIONES ANEXAS: CA-1 Cerca en postes en madera con 2 hilos de alambre liso, en 31.58 ml.

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES: Quinientos doce (512) unidades de Cacaco, quince (15) unidades de Plátano, treinta y siete (37) unidades de Cedro, catorce (14) unidades de Aguacate, una (1) unidad de Guayacán, una (1) unidad de Limón, cinco (5) unidades de Café, cuatro (4) unidades de Mango, cuatro (4) unidades de Guamo, dos (2) unidades de Arazá, dos (2) unidades de Mandarino, dos mil trescientos cincuenta y cinco coma cero seis metros cuadrados (2.355,06 m²) de Zona de Bosque.

2. CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES DEL MEJORATARIO 1 - ADRIAN ANTONIO RESTREPO RESTREPO:

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL: Vivienda: construcción en mampostería, con piso en concreto liso, cubierta en teja termoacústica soportada sobre estructura de madera, muros sin revocar y pintados, cuenta con dos habitaciones, sala y cocina con mesón en concreto reforzado y encapado con cerámica y con lavaplatos en acero inoxidable, baño con enchape en la parte de la ducha, piso en concreto liso y paredes sin revocar y pintadas, cuenta con ducha y sanitario, con dos puertas en madera de 0.90 m x 2.00 m y 5 ventanas de 1.50 m x 1.50 m, en 38.39 m².

CONSTRUCCIONES ANEXAS:

CA-2: Zona dura en concreto de 0.10 m de espesor con forma irregular, en 7.62 m².

CA-3: Enramada con estructura en columnas de tubo PVC rellenas de concreto, con piso en concreto liso y cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura de madera, en 46.93 m².

CA-4: Pozo séptico construido con 2 tanques de 500 litros prefabricado en plástico, incluye tubería accesorios e instalación, en una (1) unidad.

CA-5: Panales de abejas meliponias, con estructura en madera de 1.30 m de alto, con techo en zinc, caja en madera, en cinco (5) unidades.

CA-6: Traslado de poste metálico de 0.20 m de diámetro por 7.00 mt de altura, en una (1) unidad.

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES: Dos (2) unidades de Palmita, tres (3) unidades de Sábila, tres (3) unidades de Jardín, una (1) unidad de Curazao, una (1) unidad de Oreja de elefante.

3. CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES DE LA MEJORATARIA 2 - ELI YOJANA TOBÓN BUILES:

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

3/8

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES: Cuatro (4) unidades de Cedro, nueve (9) unidades de Cacao, una (1) unidad de Guayabo.

4. CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES DEL MEJORATARIO 3 - JHON JAIRO MORENO ISAZA:

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES: Seis (6) unidades de Cacao, una (1) unidad de Aguacate, una (1) unidad de Trompillo, dos (2) unidades de Iraca.

PRECIO DE ADQUISICIÓN.

El valor de la Oferta Formal de Compra es la suma de **CIENTO SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CUARENTA Y TRES PESOS (\$107.918.043) MONEDA CORRIENTE.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del IGAC, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se anexa el avalúo comercial corporativo elaborado por Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S.A., según Certificado de Avalúo Comercial Corporativo del predio **CM2-UF3-SCN-013**, denominado **EL PORVENIR (FMI – Catastro)**, ubicado en la vereda El Ingenio (FMI – Catastro), del municipio de Maceo, departamento de Antioquia, de fecha 30 de diciembre de 2025:

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR				
PROPIETARIA: MARÍA GRACIELA BUILES DE TOBÓN.				
CUADRO DE VALORES				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	0,51180	ha	\$ 22.515.000	\$ 11.523.177
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 11.523.177
CONSTRUCCIÓN ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1 - CERCA	31,58	ML	\$ 13.800	\$ 435.804
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 435.804
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CACAO	512	und	\$ 29.833	\$ 15.274.496
PLÁTANO	15	und	\$ 51.660	\$ 774.900
CEDRO	37	und	\$ 68.000	\$ 2.516.000
AGUACATE	14	und	\$ 103.833	\$ 1.453.662
GUAYACÁN	1	und	\$ 39.527	\$ 39.527
LIMÓN	1	und	\$ 133.333	\$ 133.333
CAFÉ	5	und	\$ 4.000	\$ 20.000
MANGO	4	und	\$ 90.000	\$ 360.000
GUAMO	4	und	\$ 68.000	\$ 272.000
ARAZÁ	2	und	\$ 53.000	\$ 106.000
MANDARINO	2	und	\$ 62.833	\$ 125.666
ZONA DE BOSQUE	2355,06	m2	\$ 1.789	\$ 4.213.202
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 25.288.786
VALOR TOTAL DEL AVALÚO MARIA GRACIELA BUILES DE TOBON				\$ 37.247.767

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

4/8

MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO.

MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO				
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C-1 VIVIENDA	38,39	m²	\$ 1.383.000	\$ 53.093.370
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPAL				\$ 53.093.370
CONSTRUCCIÓN ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-2- ZONA DURA	7,62	m²	\$ 104.000	\$ 792.480
CA-3- ENRAMADA	46,93	m²	\$ 293.000	\$ 13.750.490
CA-4- POZO SÉPTICO	1	Und	\$ 728.000	\$ 728.000
CA-5- PANALES DE ABEJAS	5	Und	\$ 183.000	\$ 915.000
CA-6-TRASLADO DE POSTE	1	Und	\$ -	\$ -
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 16.185.970
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PALMITA	2	und	\$ 36.625	\$ 73.250
SÁBILA	3	und	\$ 21.333	\$ 63.999
JARDÍN	3	und	\$ 32.333	\$ 96.999
CURAZAO	1	und	\$ 62.000	\$ 62.000
OREJA DE ELEFANTE	1	und	\$ 52.527	\$ 52.527
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 348.775
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO				\$ 69.628.115

MEJORATARIA 2: ELI YOJANA TOBON:

MEJORATARIA 2: ELI YOJANA TOBON				
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CEDRO	4	und	\$ 68.000	\$ 272.000
CACAO	9	und	\$ 29.833	\$ 268.497
GUAYABO	1	und	\$ 59.833	\$ 59.833
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 600.330
VALOR TOTAL MEJORATARIO 2: ELI YOJANA TOBON				\$ 600.330

MEJORATARIO 3: JHON MORENO

MEJORATARIO 3: JHON MORENO				
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CACAO	6	und	\$ 29.833	\$ 178.998
AGUACATE	1	und	\$ 103.833	\$ 103.833
TROMPILLO	1	und	\$ 83.000	\$ 83.000
IRACA	2	und	\$ 38.000	\$ 76.000
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 441.831
VALOR TOTAL MEJORATARIO 3: JHON MORENO				\$ 441.831

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

RESUMEN DE VALORES	
VALOR TOTAL DEL AVALÚO MARIA GRACIELA BUILES DE TOBON	\$ 37.247.767
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO	\$ 69.628.115
VALOR TOTAL MEJORATARIO 2: ELI YOJANA TOBON	\$ 600.330
VALOR TOTAL MEJORATARIO 3: JHON MORENO	\$ 441.831
VALOR TOTAL AVALÚO	\$ 107.918.043
VALOR EN LETRAS	CIENTO SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CUARENTA Y TRES PESOS M.L.V.

Fuentes: Los valores de las especies vegetales están basados en estudios que determinan la valoración de las especies vegetales localizadas en las zonas intervenidas por el proyecto "Autopistas para la Prosperidad" de la Concesión Autopista Río Magdalena II. De acuerdo con las normas, criterios, parámetros, procedimientos y métodos de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 (Ver ítem 8.3 anexo y TABLA DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES AUTOPISTA RIO MAGDALENA VALORAR S.A marzo 2025, que está anexo al expediente).

ATENTAMENTE,

JUAN ESTEBAN BOTERO
Avaluator Comisionado
RAA AVAL-1017211289

DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
Coordinador Comité Técnico
RAA AVAL-1014183734

LUIS EDUARDO HENAO GÓMEZ
Represente Legal Valorar S.A.
VALORAR S.A.

Cabe resaltar que la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.** actuando como delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

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

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

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

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

Igualmente, y conforme lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 y la Sección 5.3 (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión, autorizan al Concesionario a obtener permisos de intervención voluntaria de los inmuebles objeto

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

6/8

de adquisición o expropiación, en cualquier momento a partir de la firma del Acta de Inicio del Contrato de Concesión. Por lo cual, la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.** le solicita otorgar **PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA** sobre la zona requerida descrita en este documento.

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

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

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

Según el Estudio de Títulos de fecha 15 de octubre de 2025, elaborado por la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, se concluyó que la actual propietaria del inmueble es la señora **MARIA GRACIELA BUILES DE TOBON** (Fallecida), quien adquirió el predio por **ADJUDICACIÓN DE BALDÍOS**, efectuada por el INCORA mediante la Resolución de Adjudicación **Nro. 1402 del 27 de mayo de 1987**, debidamente inscrita en la anotación Nro. **001¹** del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. **019-4219**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, Antioquia.

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

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

¹ La anotación Nro. 001 del FMI 019-4219 de la ORIP de Puerto Berrío, registra la Resolución Nro. 1402 del 27 de mayo de 1987 del INCORA como una Adjudicación de Ejido; no obstante, de la lectura del referido título se evidencia que el modo de adquirir corresponde a una Adjudicación de Baldíos.

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

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

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión predial de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S, ubicada en el CCO. Peaje Puerto Berrío, PR 85+150 de la Ruta Nacional 6206 Puerto Berrío (Antioquia), e-mail notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.co, o la sede de Bogotá ubicada en la Carrera 17 Nro. 93-09, Oficina 703-704, donde será atendido por funcionarios del área de gestión predial.

(...)"

Es de indicar que en la comunicación de citación con radicación de salida Nro. 20263100016461 de fecha 11 de septiembre de 2026, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se les advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de entrega de este aviso en el lugar de destino.

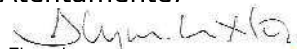
Acompaño para su conocimiento, copia de la Oferta Formal de Compra Nro. 20263100016451 del 11 de septiembre de 2026 y sus anexos.

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

FIJADO EL 01 de octubre de 2026 **A LAS 7:30 A.M.**

DESFIJADO EL 07 de octubre de 2026 **A LAS 5:30 P.M.**

Atentamente.


Firmado por:
ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
2026/09/29 07:33:37 

ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
Gerente

CC: Expediente predial.

Anexo: Oferta Formal de Compra Nro. 20263100016451 del 11 de septiembre de 2026 y sus anexos

Proyectó: Caren Chaverra

Revisó: Ricardo Muñetones 

Revisó: Manuel Ulises Montero, Luis Fernando Salazar Osorio

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

Oficina principal

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

Oficina Puerto Berrío

CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

8/8



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20263100016451

11 de septiembre del 2026

MARIA GRACIELA BUILES DE TOBÓN
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

C.C. 32.320.665

PROPIETARIA

PREDIO EL PORVENIR (FMI – Catastro)

VEREDA EL INGENIO (FMI - Catastro)

MACEO – ANTIOQUIA

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno a segregarse de un predio denominado **EL PORVENIR (FMI – Catastro)**, ubicado en la vereda El Ingenio (FMI – Catastro), municipio de Maceo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral Nro. **4252001000001000079000000000** y matrícula inmobiliaria Nro. **019-4219** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-SCN-013**, Alto de Dolores – Puerto Berrío.

Estimados señores,

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución 1251 del 18 de septiembre de 2014, modificada por la Resolución 2082 del 15 de diciembre de 2022 y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el **"PROYECTO AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2 REMEDIOS- ALTO DE DOLORES- PUERTO BERRIO- CONEXIÓN Rds 2 AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD"**

Dada la declaratoria de utilidad pública e interés social, la Sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S. suscribió el Contrato de Concesión bajo el esquema de **APP No. 008 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2014, PARA LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS, FINANCIACIÓN, GESTIÓN AMBIENTAL, PREDIAL Y SOCIAL, CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2, DEL PROYECTO "AUTOPISTAS PARA LA PROSPERIDAD"**.

De acuerdo con lo estipulado en el Capítulo VII del señalado Contrato, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, delegó en la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**,

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

1/8

la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las intervenciones, labor que esta realiza en favor de la ANI, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones del artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014.

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de la sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.** requiere comprar una zona de terreno conforme a la identificación del área de intervención del proyecto vial, según Ficha Predial Nro. **CM2-UF3-SCN-013** de fecha 09 de octubre de 2025, del cual se anexa copia; cuya área de terreno requerida es de **CERO HECTÁREAS CINCO MIL CIENTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS (0,5118 Ha)** debidamente delimitada y alinderada dentro de la Abcisa Inicial 3+984.94 Km a la Abcisa Final 4+152.99 Km, a segregarse de un predio denominado **EL PORVENIR (FMI – Catastro)**, ubicado en la vereda El Ingenio (FMI – Catastro), municipio de Maceo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral Nro. **4252001000001000079000000000** y matrícula inmobiliaria Nro. **019-4219** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío.

Con la información recolectada en campo se evidenció la propiedad sobre la siguiente construcción principal, construcciones anexas, cultivos y especies vegetales:

1. CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES DE LA PROPIETARIA MARIA GRACIELA BUILES DE TOBÓN Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS:

CONSTRUCCIONES ANEXAS: CA-1 Cerca en postes en madera con 2 hilos de alambre liso, en 31.58 ml.

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES: Quinientos doce (512) unidades de Cacaco, quince (15) unidades de Plátano, treinta y siete (37) unidades de Cedro, catorce (14) unidades de Aguacate, una (1) unidad de Guayacán, una (1) unidad de Límón, cinco (5) unidades de Café, cuatro (4) unidades de Mango, cuatro (4) unidades de Guamo, dos (2) unidades de Arazá, dos (2) unidades de Mandarino, dos mil trescientos cincuenta y cinco coma cero seis metros cuadrados (2.355,06 m2) de Zona de Bosque.

2. CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES DEL MEJORATARIO 1 - ANDRIAN ANTONIO RESTREPO RESTREPO:

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL: Vivienda: construcción en mampostería, con piso en concreto liso, cubierta en teja termoacústica soportada sobre estructura de madera, muros sin revocar y pintados, cuenta con dos habitaciones, sala y cocina con mesón en concreto reforzado y encapado con cerámica y con lavaplatos en acero inoxidable, baño con enchape en la parte de la ducha, piso en concreto liso y paredes sin revocar y pintadas,

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

2/8

cuenta con ducha y sanitario, con dos puertas en madera de 0.90 m x 2.00 m y 5 ventanas de 1.50 m x 1.50 m, en 38.39 m².

CONSTRUCCIONES ANEXAS:

CA-2: Zona dura en concreto de 0.10 m de espesor con forma irregular, en 7.62 m².

CA-3: Enramada con estructura en columnas de tubo PVC rellenas de concreto, con piso en concreto liso y cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura de madera, en 46.93 m².

CA-4: Pozo séptico construido con 2 tanques de 500 litros prefabricado en plástico, incluye tubería accesorios e instalación, en una (1) unidad.

CA-5: Panales de abejas meliponias, con estructura en madera de 1.30 m de alto, con techo en zinc, caja en madera, en cinco (5) unidades.

CA-6: Traslado de poste metálico de 0.20 m de diámetro por 7.00 mt de altura, en una (1) unidad.

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES: Dos (2) unidades de Palmita, tres (3) unidades de Sábila, tres (3) unidades de Jardín, una (1) unidad de Curazao, una (1) unidad de Oreja de elefante.

3. CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES DE LA MEJORATARIA 2 - ELI YOJANA TOBÓN BUILES:

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES: Cuatro (4) unidades de Cedro, nueve (9) unidades de Cacao, una (1) unidad de Guayabo.

4. CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES DEL MEJORATARIO 3 - JHON JAIRO MORENO ISAZA:

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES: Seis (6) unidades de Cacao, una (1) unidad de Aguacate, una (1) unidad de Trompillo, dos (2) unidades de Iraca.

PRECIO DE ADQUISICIÓN.

El valor de la Oferta Formal de Compra es la suma de **CIENTO SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CUARENTA Y TRES PESOS (\$107.918.043) MONEDA CORRIENTE.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, Art. 25 Ley 1682 de 2013 y Art. 4 de la Ley 1742 de 2014, Decreto 1420 de 1998 del IGAC, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes, se anexa el avalúo comercial corporativo elaborado por Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S.A., según Certificado de Avalúo Comercial Corporativo del predio **CM2-UF3-SCN-013**, denominado **EL PORVENIR (FMI -**

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

3/8

Catastro), ubicado en la vereda El Ingenio (FMI – Catastro), del municipio de Maceo, departamento de Antioquia, de fecha 30 de diciembre de 2025:

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR				
PROPIETARIA: MARÍA GRACIELA BUILES DE TOBÓN.				
CUADRO DE VALORES				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	0,51180	ha	\$ 22.515.000	\$ 11.523.177
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 11.523.177
CONSTRUCCIÓN ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1 - CERCA	31,58	ML	\$ 13.800	\$ 435.804
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 435.804
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CACAO	512	und	\$ 29.833	\$ 15.274.496
PLÁTANO	15	und	\$ 51.660	\$ 774.900
CEDRO	37	und	\$ 68.000	\$ 2.516.000
AGUACATE	14	und	\$ 103.833	\$ 1.453.662
GUAYACÁN	1	und	\$ 39.527	\$ 39.527
LIMÓN	1	und	\$ 133.333	\$ 133.333
CAFÉ	5	und	\$ 4.000	\$ 20.000
MANGO	4	und	\$ 90.000	\$ 360.000
GUAMO	4	und	\$ 68.000	\$ 272.000
ARAZÁ	2	und	\$ 53.000	\$ 106.000
MANDARINO	2	und	\$ 62.833	\$ 125.666
ZONA DE BOSQUE	2355,06	m2	\$ 1.789	\$ 4.213.202
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 25.288.786
VALOR TOTAL DEL AVALÚO MARIA GRACIELA BUILES DE TOBON				\$ 37.247.767

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

4/8

MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO.

MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO				
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C-1 VIVIENDA	38,39	m²	\$ 1.383.000	\$ 53.093.370
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPAL				\$ 53.093.370
CONSTRUCCIÓN ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-2- ZONA DURA	7,62	m²	\$ 104.000	\$ 792.480
CA-3- ENRAMADA	46,93	m²	\$ 293.000	\$ 13.750.490
CA-4- POZO SÉPTICO	1	Und	\$ 728.000	\$ 728.000
CA-5- PANALES DE ABEJAS	5	Und	\$ 183.000	\$ 915.000
CA-6-TRASLADO DE POSTE	1	Und	\$ -	\$ -
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 16.185.970
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PALMITA	2	und	\$ 36.625	\$ 73.250
SÁBILA	3	und	\$ 21.333	\$ 63.999
JARDÍN	3	und	\$ 32.333	\$ 96.999
CURAZAO	1	und	\$ 62.000	\$ 62.000
OREJA DE ELEFANTE	1	und	\$ 52.527	\$ 52.527
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 348.775
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO				\$ 69.628.115

MEJORATARIA 2: ELI YOJANA TOBON:

MEJORATARIA 2: ELI YOJANA TOBON				
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CEDRO	4	und	\$ 68.000	\$ 272.000
CACAO	9	und	\$ 29.833	\$ 268.497
GUAYABO	1	und	\$ 59.833	\$ 59.833
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 600.330
VALOR TOTAL MEJORATARIO 2: ELI YOJANA TOBON				\$ 600.330

MEJORATARIO 3: JHON MORENO

MEJORATARIO 3: JHON MORENO				
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CACAO	6	und	\$ 29.833	\$ 178.998
AGUACATE	1	und	\$ 103.833	\$ 103.833
TROMPILLO	1	und	\$ 83.000	\$ 83.000
IRACA	2	und	\$ 38.000	\$ 76.000
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 441.831
VALOR TOTAL MEJORATARIO 3: JHON MORENO				\$ 441.831

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

5/8

RESUMEN DE VALORES	
VALOR TOTAL DEL AVALÚO MARIA GRACIELA BUILES DE TOBON	\$ 37.247.767
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO	\$ 69.628.115
VALOR TOTAL MEJORATARIO 2: ELI YOJANA TOBON	\$ 600.330
VALOR TOTAL MEJORATARIO 3: JHON MORENO	\$ 441.831
VALOR TOTAL AVALÚO	\$ 107.918.043
VALOR EN LETRAS	CIENTO SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CUARENTA Y TRES PESOS M.L.V.

Fuentes: Los valores de las especies vegetales están basados en estudios que determinan la valoración de las especies vegetales localizadas en las zonas intervenidas por el proyecto "Autopistas para la Prosperidad" de la Concesión Autopista Río Magdalena II. De acuerdo con las normas, criterios, parámetros, procedimientos y métodos de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 (Ver ítem 8.3 anexo y TABLA DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES AUTOPISTA RIO MAGDALENA VALORAR S.A marzo 2025, que está anexo al expediente).

ATENTAMENTE,


JUAN ESTEBAN BOTERO
Avaluator Comisionado
RAA AVAL-1017211289


DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
Coordinador Comité Técnico
RAA AVAL-1014183734


LUIS EDUARDO HENAO GÓMEZ
Representante Legal Valorar S.A.
VALORAR S.A.

Cabe resaltar que la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.** actuando como delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

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

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

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

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

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

6/8

Igualmente, y conforme lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 y la Sección 5.3 (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión, autorizan al Concesionario a obtener permisos de intervención voluntaria de los inmuebles objeto de adquisición o expropiación, en cualquier momento a partir de la firma del Acta de Inicio del Contrato de Concesión. Por lo cual, la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.** le solicita otorgar PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA sobre la zona requerida descrita en este documento.

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

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

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

Según el Estudio de Títulos de fecha 15 de octubre de 2025, elaborado por la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, se concluyó que la actual propietaria del inmueble es la señora **MARIA GRACIELA BUILES DE TOBON** (Fallecida), quien adquirió el predio por **ADJUDICACIÓN DE BALDÍOS**, efectuada por el INCORA mediante la Resolución de Adjudicación **Nro. 1402 del 27 de mayo de 1987**, debidamente inscrita en la anotación Nro. **001¹** del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. **019-4219**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, Antioquia.

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

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

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

¹ La anotación Nro. 001 del FMI 019-4219 de la ORIP de Puerto Berrío, registra la Resolución Nro. 1402 del 27 de mayo de 1987 del INCORA como una Adjudicación de Ejido; no obstante, de la lectura del referido título se evidencia que el modo de adquirir corresponde a una Adjudicación de Baldíos.

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

7/8

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión predial de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S, ubicada en el CCO. Peaje Puerto Berrío, PR 85+150 de la Ruta Nacional 6206 Puerto Berrío (Antioquia), e-mail notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.co, o la sede de Bogotá ubicada en la Carrera 17 Nro. 93-09, Oficina 703-704, donde será atendido por funcionarios del área de gestión predial.

Atentamente,



Firmado por:
ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
2026/09/14 08:03:35



ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
Gerente

CC: Expediente predial.

Anexos:

Fotocopia de la Ficha y Plano Predial.
Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo.
Fotocopia del Certificado de Uso de Suelo.
Normas relativas a la enajenación voluntaria.

Proyectó: Caren Chaverra

Revisó: Ricardo Muñetones

Revisó: Manuel Ulises Montero, Luis Fernando Salazar Osorio, Luis Fernando Salazar Osorio

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

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



Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

8/8



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20263100016461
11 de septiembre del 2026

MARIA GRACIELA BUILES DE TOBÓN
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
C.C. 32.320.665
PROPIETARIA
PREDIO EL PORVENIR (FMI - Catastro)
VEREDA EL INGENIO (FMI - Catastro)
MACEO - ANTIOQUIA

Roberto Echón E
CC 3.524.251
Francisca Milena Tobón
1037368211
22 de Sep. 2026

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

ASUNTO: Oficio citación para notificar una **OFERTA FORMAL DE COMPRA** sobre una franja de terreno a segregarse de un predio denominado **EL PORVENIR (FMI - Catastro)**, ubicado en la vereda El Ingenio (FMI - Catastro), municipio de Maceo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral Nro. **4252001000001000079000000000** y matrícula inmobiliaria Nro. **019-4219** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-SCN-013**, Alto de Dolores - Puerto Berrío.

Estimados señores,

Conforme lo dispuesto en los Artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, me permito citarlos para que se presenten dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir del recibo de la presente comunicación en la Oficina de Gestión predial de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S, ubicada en el CCO. Peaje Puerto Berrío, PR 85+150 de la Ruta Nacional 6206 Puerto Berrío (Antioquia), donde serán atendidos por funcionarios del área de gestión predial con el fin de notificarles personalmente o en su defecto, a través de representante o apoderado debidamente acreditado, el contenido del Oficio Nro. 20263100016451 de fecha 11 de septiembre de 2026, por medio del cual la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la Sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S, presenta una Oferta Formal de Compra sobre una franja de terreno a segregarse de un predio denominado **EL PORVENIR (FMI - Catastro)**, ubicado en la vereda El Ingenio (FMI - Catastro), del municipio de Maceo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral Nro. **4252001000001000079000000000** y matrícula inmobiliaria Nro. **019-4219** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-SCN-013**, Alto de Dolores - Puerto Berrío.

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

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



Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)



Si ustedes cuentan con acceso al medio electrónico y aceptan ser notificados de esta manera, es procedente la notificación personal, para lo cual se les entregará copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo que contiene los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que ustedes accedan al acto administrativo. La autorización para ser notificados por correo electrónico debe enviarse al correo electrónico notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.co.

Si no se les pudiere notificar personalmente, se procederá a efectuar la notificación por aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, considerándose surtida al finalizar el día siguiente a la entrega o en su defecto al retiro del Aviso allí mencionado.

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

FIJADO EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2026 **A LAS 7:30 A.M.**

DESFIJADO EL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2026 **A LAS 5:30 P.M.**

Atentamente,

Firmado por:
ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
2026/09/14 08:01:24

ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
Gerente

CC: Expediente predial.

Anexos: N/A

Proyectó: Caren Chaverra
Revisó: Ricardo Muñetones
Revisó: Manuel Ulises Montero, Luis Fernando Salazar Osorio

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

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



Oficina Puerto Berrio
CCO. Peaje Puerto Berrio PR 54+470 de RN 6206.
Puerto Berrio (Antioquia)



PUBLICACIÓN DE CITACIÓN No. 20263100016461 DEL 11-09-2026 PARA NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 20263100016451 DEL 11-09-2026.

**PREDIO CM2-UF3-SCN-013
PÁGINA WEB AUTOPISTA RÍO MAGDALENA**

<https://www.autopistamagdalena.com.co/publicacion-de-oficio-citacion-para-notificar-una-oferta-formal-de-compra-ubicado-en-la-vereda-el-ingenio-fmi-catastro-municipio-de-maceo-departamento-de-antioquia-identificado-con-la/>



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

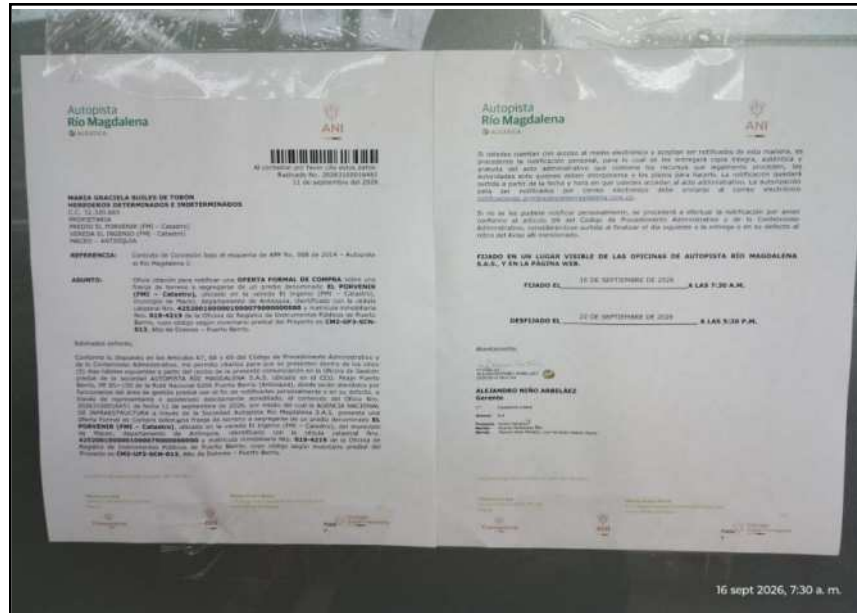
Oficina principal
Carrera 17 No 93-09 Of. 703-704
Bogotá

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

1/2

PUBLICACIÓN DE CITACIÓN No. 20263100016461 DEL 11-09-2026 PARA NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 20263100016451 DEL 11-09-2026.

**PREDIO CM2-UF3-SCN-013
OFICINA ATENCIÓN AL USUARIO AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206. Puerto Berrío (Antioquia)**



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

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

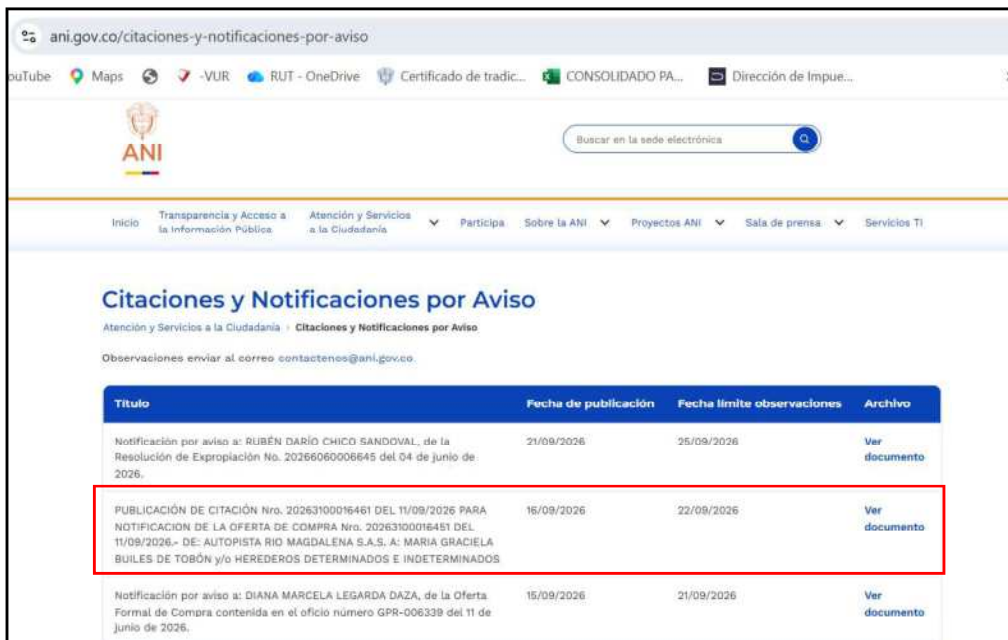
Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

2/2

PUBLICACIÓN DE CITACIÓN No. 20263100016461 DEL 11-09-2026 PARA NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 20263100016451 DEL 11-09-2026.

**PREDIO CM2-UF3-SCN-013
PÁGINA WEB AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

<https://www.ani.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>



Título	Fecha de publicación	Fecha límite observaciones	Archivo
Notificación por aviso a: RUBÉN DARÍO CHICO SANDOVAL, de la Resolución de Expropiación No. 202606000645 del 04 de junio de 2026.	21/09/2026	26/09/2026	Ver documento
PUBLICACIÓN DE CITACIÓN Nro. 20263100016461 DEL 11/09/2026 PARA NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE COMPRA Nro. 20263100016451 DEL 11/09/2026.- DE: AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S. A: MARIA GRACIELA BUILES DE TOBÓN y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	16/09/2026	22/09/2026	Ver documento
Notificación por aviso a: DIANA MARCELA LEGARDA DAZA, de la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número GPR-006339 del 11 de junio de 2026.	15/09/2026	21/09/2026	Ver documento



Autopista Río Magdalena
ALEATICA

ANI

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20263100016461
11 de septiembre del 2026

MARIA GRACIELA BUILES DE TOBÓN
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
C.C. 32.320.665
PROPIETARIA
PREDIO EL PORVENIR (FMI - Catastro)
VEREDA EL INGENIO (FMI - Catastro)
MACEO - ANTIOQUIA

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

ASUNTO: Oficio citación para notificar una **OFERTA FORMAL DE COMPRA** sobre una franja de terreno a segregarse de un predio denominado **EL PORVENIR (FMI - Catastro)**, ubicado en la vereda El Ingenio (FMI - Catastro), municipio de Maceo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral Nro. **42520010000010000790000000000** y matrícula inmobiliaria Nro. **019-4219** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-SCN-013**, Alto de Dolores - Puerto Berrio.

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

3/3

 Centro de Soluciones

El documento que compone el presente envío fué cotejado con el presentado por el interesado o remitente, siendo idénticos. El interesado o remitente exonera de responsabilidad a SERVIENTREGA por la veracidad de la información contenida en los documentos que componen la guía.

No. **4192615112**

Tipo	# folios	# anexos
☒ Notificaciones	1	0
☐ Citaciones a diligencias varias	—	—
☐ Otros Documentos Legales	—	—

Los anexos no son cotejables

Responder por favor cite estos datos:
Radicado No. 20263100016461
11 de septiembre del 2026

MARIA GRACIELA BUILES DE TOBÓN
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

C.C. 32.320.665

PROPIETARIA

PREDIO EL PORVENIR (FMI - Catastro)

VEREDA EL INGENIO (FMI - Catastro)

MACEO - ANTIOQUIA

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

ASUNTO: Oficio citación para notificar una **OFERTA FORMAL DE COMPRA** sobre una franja de terreno a segregarse de un predio denominado **EL PORVENIR (FMI - Catastro)**, ubicado en la vereda El Ingenio (FMI - Catastro), municipio de Maceo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral Nro. **4252001000001000079000000000** y matrícula inmobiliaria Nro. **019-4219** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-SCN-013**, Alto de Dolores - Puerto Berrío.

Estimados señores,

Conforme lo dispuesto en los Artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, me permito citarlos para que se presenten dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir del recibo de la presente comunicación en la Oficina de Gestión predial de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S, ubicada en el CCO. Peaje Puerto Berrío, PR 85+150 de la Ruta Nacional 6206 Puerto Berrío (Antioquia), donde serán atendidos por funcionarios del área de gestión predial con el fin de notificarles personalmente o en su defecto, a través de representante o apoderado debidamente acreditado, el contenido del Oficio Nro. 20263100016451 de fecha 11 de septiembre de 2026, por medio del cual la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la Sociedad Autopista Río Magdalena S.A.S, presenta una Oferta Formal de Compra sobre una franja de terreno a segregarse de un predio denominado **EL PORVENIR (FMI - Catastro)**, ubicado en la vereda El Ingenio (FMI - Catastro), del municipio de Maceo, departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral Nro. **4252001000001000079000000000** y matrícula inmobiliaria Nro. **019-4219** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-SCN-013**, Alto de Dolores - Puerto Berrío.

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

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

Oficina Puerto Berrío
CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrío (Antioquia)

1/2

Si ustedes cuentan con acceso al medio electrónico y aceptan ser notificados de esta manera, es procedente la notificación personal, para lo cual se les entregará copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo que contiene los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que ustedes accedan al acto administrativo. La autorización para ser notificados por correo electrónico debe enviarse al correo electrónico notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.co.

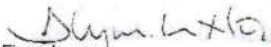
Si no se les pudiere notificar personalmente, se procederá a efectuar la notificación por aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, considerándose surtida al finalizar el día siguiente a la entrega o en su defecto al retiro del Aviso allí mencionado.

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

FIJADO EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2026 **A LAS 7:30 A.M.**

DESFIJADO EL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2026 **A LAS 5:30 P.M.**

Atentamente,


Firmado por:
ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
2026/09/14 08:01:24 

ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
Gerente

CC: Expediente predial.

Anexos: N/A

Proyectó: Caren Chaverra
Revisó: Ricardo Muñetones
Revisó: Manuel Ulises Montero, Luis Fernando Salazar Osorio

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

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



Oficina Puerto Berrio
CCO, Peaje Puerto Berrio PR 84+470 de RN 6206.
Puerto Berrio (Antioquia)



 SERVIENTREGA S.A. NIT. 860.512.330-3 Principal Bogotá D.C., Colombia Av Calle 6 No 34F - 11.		Fecha Admisión: 15/09/2026 14:37 Fecha Prog. Entrega: 17/09/2026		
DATOS DEL REMITENTE Nombre: AUTOPISTA RIO MAGDALENA S A S D.I./NIT: 900788548 Origen: PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA-COLOMBIA Dirección: PUERTO BERRIO PARQUE PRINCIPAL - CARRERA 5 # 52 13 CENTRO Cod. Postal: 053420429 Teléfono: *****92956 E-mail: *****CHAVERRA@AUTOPISTAMAGDALENA.COM.CO		DATOS DEL ENVIO Producto: AVISOS JUDICIALES No. Remisión: 005064699977874 No. Sobreporte: Cam Pers2: Peso Físico Kg: Peso volumétrico: Tiempo de entrega: NORMAL Valor Declarado COP: \$5000 Forma de pago: CONTADO Dice contener: NOTIFICACION JUDICIAL		GUÍA No. 9192615112 B. Seguridad: Cam Pers1: Cam Pers3: Volumen Cm: Total de piezas: 1 Medio de transporte: TERRESTRE Valor Cobrado COP: \$25000 Régimen: Mensajería expresa
DATOS DEL DESTINATARIO Nombre: MARIA GRACIELA BUILES DE TOBON Y HEREDEROS DETERMIANDOS E INDETERMINADOS Destino: MEDELLIN-ANTIOQUIA-COLOMBIA Dirección: PREDIO EL PORVENIR VEREDA EL INGENIO MACEO ANTIOQUIA Cod. Postal: 050015 Teléfono: *****07188 E-mail: *****TMAIL.COM		Recibi a conformidad Fecha: 18/09/2026 15:15		
Quien entrega: YADID ALFREDO COD CDS 117007 Observaciones en la entrega:		Quien recibe: Francia Milena Tobón Identificación: 1037368211 PARENTEZCO: sobrina		

El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web de Servientrega S.A. www.servientrega.com y en las carteleras ubicadas en los Centros de Soluciones, que regula el servicio acordado entre las partes, cuyo contenido clausular acepta expresamente con la suscripción de este documento. Al mismo tiempo, declara conocer nuestro aviso de privacidad y aceptar la Política de Protección de Datos Personales los cuales se encuentran en el sitio web. Para la presentación de peticiones, quejas y recursos remite al portal web www.servientrega.com o a la línea de atención al usuario (1) 770020.

DIG-5-CL-IDM-F-350-V



INTENTOS DE ENTREGA		
FECHA	CAUSAL DEVOLUCION	NOTIFICACION

DEVOLUCIÓN AL REMITENTE

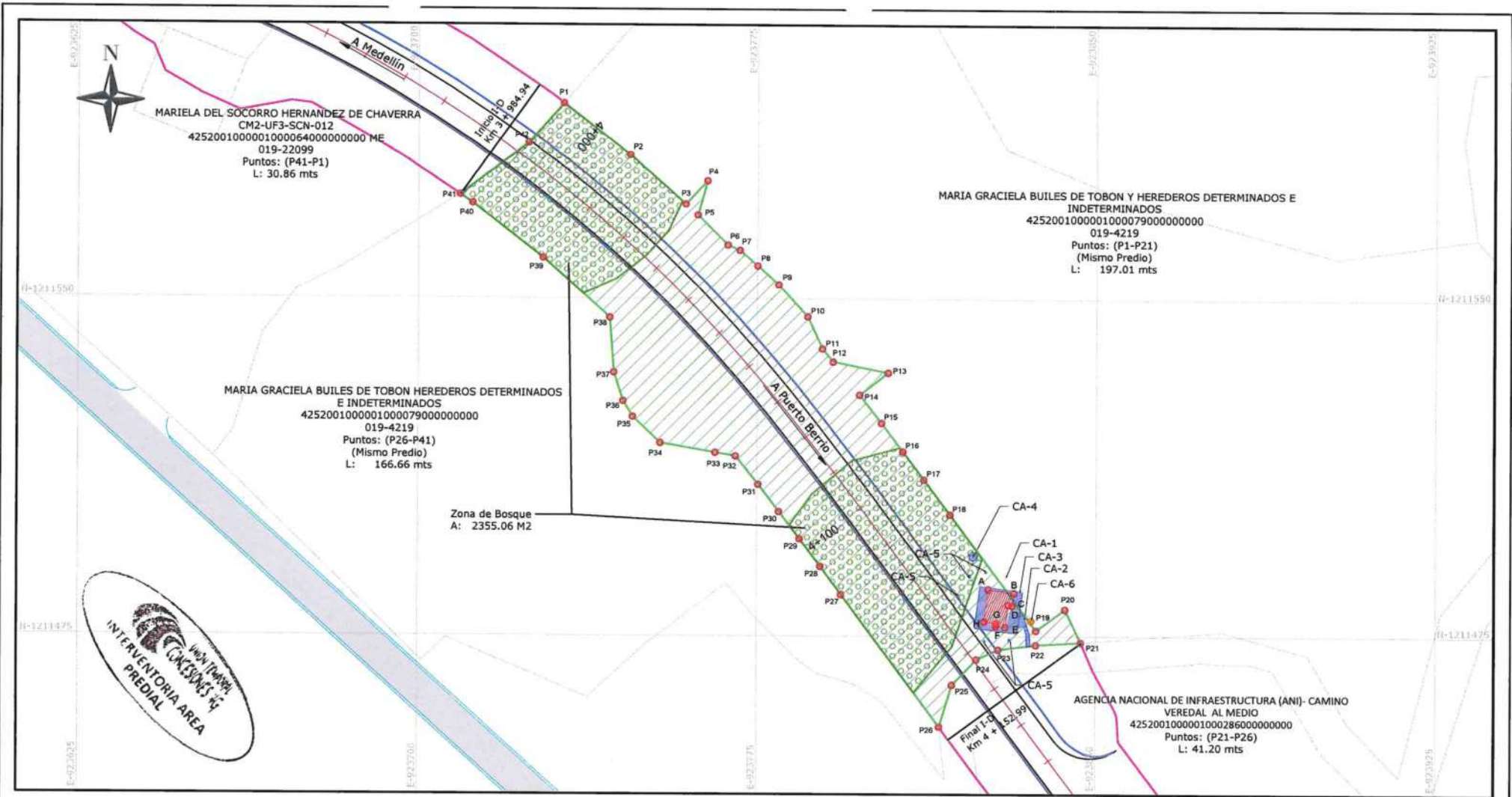
		Constancia de Entrega de COMUNICADO											
NIT	860512330-3						2281128						
Información Envío													
No. de Guía Envío		9192615112			Fecha de Envío		15		9		2026		
Remitente	Ciudad	PUERTO BERRIO				Departamento		ANTIOQUIA					
	Nombre	AUTOPISTA RIO MAGDALENA S A S											
	Dirección	PUERTO BERRIO PARQUE PRINCIPAL - CARRERA 5 # 52						Teléfono		3183592956			
Destinatario	Ciudad	MACEO				Departamento		ANTIOQUIA					
	Nombre	MARIA GRACIELA BUILES DE TOBON Y HEREDEROS DETERMIANDOS E INDETERMINADO											
	Dirección	PREDIO EL PORVENIR VEREDA EL INGENIO MACEO ANTIOQU						Teléfono		3136707188			
Información de Entrega													
Por manifestación de quién recibe, el destinatario reside o labora en la dirección indicada										SI			
Observaciones		ENTREGA EFECTIVA											
Nombre de quien Recibe		FRANCIA MILENA TOBON											
Tipo de Documento:		CEDULA CIUDADANIA			No Documento:			1037368211					
Fecha de Entrega Envío		Día	18	Mes	9	Año	2026	Hora de Entrega		HH	15	MM	15
Información del Documento movilizado													
Nombre Persona / Entidad						No. Referencia Documento							
SERVIENTREGA S.A. hace constar que hizo entrega de:					COMUNICADO								
Anexos()													
Información de seguimiento interno													
Nombre Lider:		Nombre quien elabora la constancia				Fecha y Hora Elaboración Constancia							
DIDIER SANCHEZ						Día	Mes	Año	HH	MM			
Firma:		NORFANID RODRIGUEZ BOCANEGRA				21	9	2026	14	59	Número de Guía Logística de Reversa		
Digitally signed by SERVIENTREGA S.A. Date: 2026.09.21 14:59:09 -05:00 Reason: Servientrega. Location: Colombia													
Mensaje: Verifique que la imagen de la Prueba de Entrega "Envío Original" en la página www.servientrega.com como constancia de entrega de este documento. Esta certificación está avalada por la ley 527 de 1999 según los artículos 20 y 21 y cuenta con validez legal y jurídica como evidencia digital.													

19

WON TONG
CONCRETE &
INTERVENTORIA AREA
PRELIAL

3/4

4/4



PROYECTO: CONCESIÓN AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2

REVISIÓN: 0



Autopista Río Magdalena
ALEATICA

DEPARTAMENTO : ANTIOQUIA

No PREDIO: CM2-UF3-SCN-013

No CATAST: 42520010000010000790000000000

MAT: 019-4219

PROPIETARIO:
MARIA GRACIELA BUILES DE TOBON Y
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

CUADRO DE AREAS:(Has)

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA(M2):	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0,5118 Has	2,8750 Has	38,39 m2	0,00 Ha	2,3632 Ha

CONVENCIONES

● Puntos cordenadas	□ Limite predial	■ Cultivos
— Cerca	■ Área requerida	■ Zona de Bosque
— Eje via proyectada	■ Área Remanente	■ Acceso
— Borde via proyectada	■ Construcciones	■ Fuentes Hídricas
— Línea de compra	■ Construcción Anexas	■ Hach Via Existente
— Vía existente		

UF3

FECHA DE ELAB: 9-10-2025

PLANO 1 de 1

ESCALA: 0 30 30 50 75m

ESCALA: 1:1250

DISEÑO Y CALCULO: ARQ. William Herney Morillo Ordoñez Mat Prof. A13712018-1004189480

Vo. 0

PROYECTO: AUTOPISTA RIO MAGDALENA 2

ÁREA: GESTIÓN PREDIAL

CM2-UF3-SCN-013

CUADRO DE COORDENADAS			
MAGNA-SIRGAS ORIGEN BOGOTA			
VERTICE	ESTE	NORTE	DIST.
P1	923732.09	1211593.48	18.65
P2	923746.80	1211582.02	16.45
P3	923759.06	1211571.04	7.06
P4	923763.86	1211576.22	7.88
P5	923761.77	1211568.62	9.41
P6	923768.42	1211561.96	2.89
P7	923771.05	1211560.78	5.29
P8	923775.02	1211557.28	6.26
P9	923779.69	1211553.11	9.56
P10	923786.16	1211546.08	7.81
P11	923789.43	1211538.98	3.78
P12	923791.82	1211536.06	12.41
P13	923804.00	1211533.68	8.03
P14	923797.69	1211528.73	7.90
P15	923802.53	1211522.48	7.88
P16	923807.29	1211516.20	7.83
P17	923811.97	1211509.93	9.73
P18	923817.77	1211502.11	32.09
P19	923836.85	1211476.31	7.96
P20	923843.25	1211481.04	8.15
P21	923846.71	1211473.67	9.91
P22	923836.81	1211473.08	8.38
P23	923828.50	1211472.05	5.36
P24	923823.64	1211469.79	7.84
P25	923818.26	1211464.09	9.71
P26	923815.44	1211454.80	36.66
P27	923793.65	1211484.27	7.72
P28	923789.05	1211490.48	7.68
P29	923784.46	1211496.64	7.63



COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

P30	923779.86	1211502.73	7.58
P31	923775.24	1211508.74	8.10
P32	923770.21	1211515.08	4.56
P33	923765.72	1211515.89	12.34
P34	923753.57	1211518.02	8.40
P35	923747.41	1211523.74	4.10
P36	923745.28	1211527.24	6.66
P37	923743.24	1211533.58	12.20
P38	923742.36	1211545.75	19.87
P39	923727.55	1211559.01	19.77
P40	923711.96	1211571.16	3.38
P41	923709.16	1211573.05	19.11
P42	923724.36	1211584.62	11.76
P1	923732.09	1211593.48	
ÁREA REQUERIDA: 0,5118 Ha			

COORDENADAS DE CONSTRUCCION			
VERTICE	ESTE	NORTE	DIST.
A	923826.31	1211485.46	5.70
B	923831.96	1211484.70	2.85
C	923831.58	1211481.88	0.90
D	923830.69	1211481.99	4.95
E	923830.03	1211477.09	2.10
F	923827.95	1211477.37	0.60
G	923828.03	1211477.96	2.70
H	923825.35	1211478.32	7.20
A	923826.31	1211485.46	
ÁREA C-1 :38.39 M2			



CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL		
AVALÚO RURAL COMERCIAL		
DIRECCIÓN: EL PORVENIR		
VEREDA: EL INGENIO (FICHA PREDIAL)		
VEREDA: EL INGENIO (FICHA CATASTRAL)		
VEREDA: EL INGENIO (EOT)		
VEREDA: EL INGENIO (CTL)		
ABSCISAS: 3+984,94 a km 4+152,99		
MUNICIPIO DE MACEO-DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIO: MARÍA GRACIELA BUILES DE TOBÓN Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	
	PREDIO: CM2-UF3-SCN-013	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	0,5118 ha
	CONSTRUIDA	38,39m²
	TOTAL AVALÚO	\$ 107.918.043



1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2					
TIPO DE INMUEBLE	Lote		Construcción		Lote y Construcción	X
TIPO DE AVALÚO	Comercial					
PREDIO No.	CM2-UF3-SCN-013					
DEPARTAMENTO	Antioquia					
MUNICIPIO	Maceo					
VEREDA/BARRIO	EL INGENIO (FICHA PREDIAL) EL INGENIO (FICHA CATASTRAL) EL INGENIO (EOT) EL INGENIO (CTL)					
ABSCISAS	3+984,94 a km 4+152,99					
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	EL PORVENIR					
TIPO DE PREDIO	Rural		X		Urbano	
USO ACTUAL (Tomado de ficha)	Residencial		Comercial		Industrial	Institucional
	Agropecuario	X	Recreacional		Protección	Expansión
USO POR NORMA (Tomado del POT)	Zonas de desarrollo Restringido.					
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	• Resolución 620 de 2008 del IGAC. • Ley 388 de 1997. • Decreto 1420 de 1998. • Ley 1682 de noviembre de 2013. • Resolución 898 de agosto de 2014. • Resolución 1044 de septiembre de 2014. • Acuerdo No. 009 de 2018, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento territorial del municipio de Maceo.					
INFORMACIÓN CATASTRAL	• Cédula catastral: 4252001000001000079000000000. • Área de terreno: 3,2505 ha. • Áreas de Construcción: 84,49 m² • Avalúo Catastral: \$ 27.852.000. • Zonas Homogéneas Físicas catastrales: No registra. • Zonas Geoeconómica catastral: No registra.					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	• Ficha predial de 09-10-2025. • Estudio de títulos de 15-10-2025. • Certificado de tradición y libertad No. 019-4219 14-10-2025. • Certificado catastral N°:14501576 de 02-07-2025. • Certificado de uso del suelo de 12-11-2025. • Registro fotográfico de 09-10-2025. Informe Técnico de servidumbres de 09-10-2025.					



FECHA SOLICITUD	18-11-2025.
FECHA VISITA	24-11-2025.
FECHA AVALÚO	30-12-2025
AVALUADOR COMISIONADO	Juan Esteban Botero
RESPONSABLE DE LA VISITA	Juan Esteban Botero

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Localización: El sector del que hace parte el predio se denomina vereda El Ingenio según la ficha predial, del municipio de Maceo, la topografía predominante en él es ondulada, el sector se caracteriza por la presencia de cultivos permanentes y semipermanentes, así como también de algunas actividades de ganadería y bosques naturales. Se encuentra sobre la vía que comunica a Puerto Berrío con Medellín (ruta nacional 62), la cual se encuentra pavimentada y en buen estado.



Fuente: Google Earth® y elaboración propia.

Coordenadas geográficas: 6.50863410969, -74.7663703508



Delimitación del sector:

El predio se encuentra ubicado en la vereda El Ingenio zona rural del municipio de Maceo, que limita de la siguiente manera:

- **Norte:** Linda con las veredas Tres Piedras, San Antonio y La Pureza.

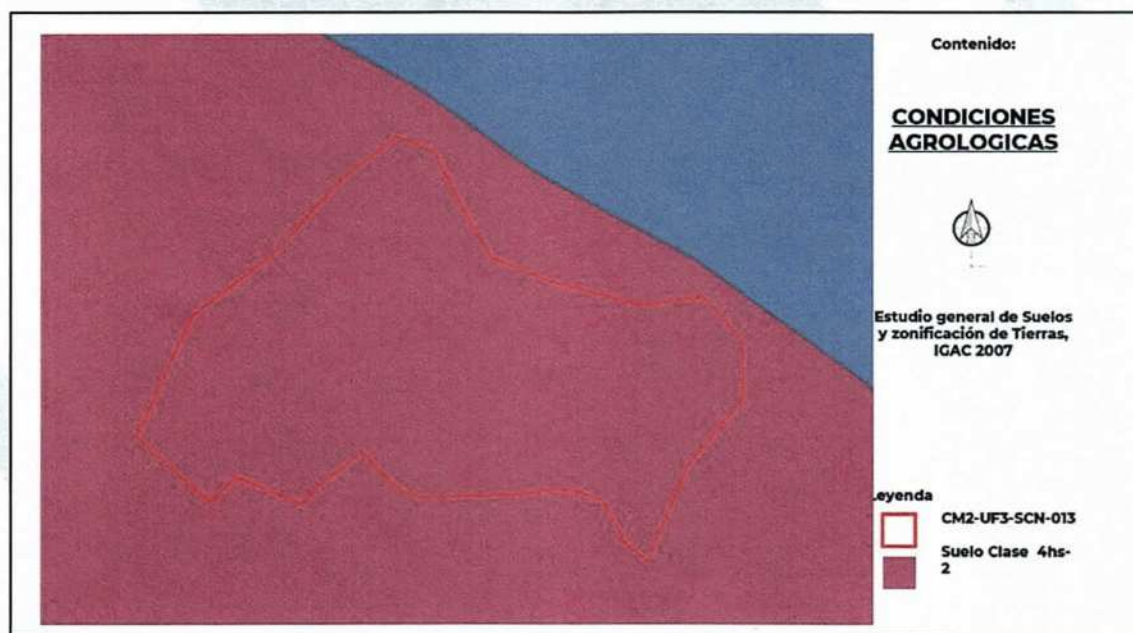
- **Oriente:** Linda con la vereda La Floresta.
- **Sur:** Linda con la vereda San Pedro.
- **Occidente:** Linda con el sector Alto de Dolores y Tres Piedras.

Nota: La anterior delimitación se determinó con base en la cartografía catastral departamental.

Características climáticas:

- **ALTURA** 950 msnm.
 - **CLIMA PROMEDIO:** 28°C.
 - **PRECIPITACIÓN:** 2000-3000 mm/año
 - **PISO TÉRMICO:** Cálido.
 - **FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:** Ninguno.
- Fuente: SIGOT.

CONDICIONES AGROLÓGICAS:



Fuente: Elaboración propia con base al Estudio general de Suelos y zonificación de Tierras, IGAC 2007.

Clase agrológica IV, subclase 4hs-2

- **Principales limitantes de uso:** Inundaciones cortas, nivel freático alto, drenaje imperfecto, fuerte acidez y fertilidad baja.

- **Usos Recomendados:** Ganadería y agricultura con cultivos tolerantes al exceso de humedad.

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

ENTORNO				ENTORNO			
							
VÍAS DE ACCESO	Pavimentada	X	Destapada	Adoquinada	Otro		
ESTADO	Buena	X	Regular	Malo	Otro		
TRANSPORTE PÚBLICO	El sector cuenta con cobertura de transporte público intermunicipal, que conecta municipios como Medellín, Maceo y Puerto Berrío, entre otros. El servicio opera con salidas desde las primeras horas de la mañana hasta aproximadamente las 11:15 p. m. Adicionalmente, se dispone de servicio de transporte público entre municipios cercanos, lo que facilita la movilidad.						
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua. (Veredal)	X	Energía	X	Alcantarillado	Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Público	
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet		
SERVICIOS COMUNALES	Escuela, salón comunal, iglesia, el inmueble se encuentra muy cerca al corregimiento de La Floresta.						
USO PREDOMINANTE	Residencial		Comercial		Agropecuario	X	Industrial
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero
	Mixto		Otro	X	¿Cuál?		Ganadería



ALTURA PREDOMINANTE	1 piso			X	2 pisos				Otro				
ESTRATIFICACIÓN	1		2	X	3				4		5		6

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	MARÍA GRACIELA BUILES DE TOBÓN.
IDENTIFICACIÓN	CC. 32.320.665.
MATRÍCULA	019-4219.
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	Sin capacidad por fallecimiento.
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de los títulos se procede a hacer la siguiente descripción: La actual titular del derecho real de dominio del INMUEBLE es la señora MARÍA GRACIELA BUILES DE TOBÓN (Fallecida), quien adquirió el predio por ADJUDICACIÓN DE BALDÍOS, efectuada por el INCORA mediante la Resolución de Adjudicación Nro. 1402 del 27 de mayo de 1987, debidamente inscrita en la anotación Nro. 001 ¹ del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 019-4219, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, Antioquia.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 019-4219 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio no recaen gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio inscritos.

Fuente: La presente información no corresponde a un estudio de títulos y es tomada del estudio de títulos suministrado.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 009 de 2018, bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Maceo, Antioquia, el inmueble cuenta con la siguiente norma extraída literalmente del certificado de uso del suelo suministrado:





Fuente: Elaboración propia en base al EOT del Municipio de Maceo mediante el acuerdo 009 del 2018.

ARTÍCULO 205. ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN EL ÁREA RURAL DE MACEO. Se definen las zonas y las acciones que se deben llevar a cabo en cada una de ellas:

7) ZONAS PARA SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO. Dentro de esta zona se encuentra la categoría de suelos de desarrollo restringido, es decir los suelos que fueron destinados para parcelaciones y los definidos como Centros Poblados rurales y suburbanos, determinados ya que reúnen condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural y para la localización de actividades económicas; las normas que regirán esta categoría de suelos serán las dispuestas en el Decreto 3600 de 2007 y la Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia.

El Considerando 9.3 de la Resolución 9328 de 2007 da los Criterios para la localización y delimitación de los suelos suburbanos y las áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre y dice: Para la localización y delimitación de áreas destinadas para parcelaciones de vivienda campestre y suelo suburbano se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Coherencia entre el modelo de ocupación y el análisis del diagnóstico como mínimo de las siguientes variables: amenazas y riesgos, pendientes, posibilidad de autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, espacio público, fraccionamiento de predios y densidades actuales.
- Consideración de las áreas mínimas requeridas para la ubicación de infraestructura desarrollada en el capítulo IV del documento técnico de soporte que hace parte integral de la presente resolución; en especial las destinadas al tratamiento de aguas servidas, el manejo y disposición de residuos sólidos y el abastecimiento de agua potable.



- Cumplir con las franjas y distancias requeridas para el manejo y conservación de los recursos naturales, las cuales se encuentran clasificadas como suelos de protección.
- Garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, el tratamiento de aguas residuales y el manejo adecuado de los residuos sólidos. Para ello cada Parcelación deberá proponer sistemas colectivos para abastecimiento de agua, así como para el tratamiento de aguas residuales y para la recolección de residuos sólidos.

ARTÍCULO 206. USOS DEL SUELO RURAL. Para cada uno de los suelos establecidos como de desarrollo restringido y categorías de suelos de protección en suelo rural, según lo establecido por el Decreto 3600 de 2007, se proponen los siguientes usos del suelo:

Clasificación del suelo rural	Subcategoría	Unidad de manejo	Usos del suelo
Suelos De Desarrollo Restringido En Suelo Rural	Corredores viales suburbanos	Corredor vial Sub. de uso múltiple Puerto Nus	Uso Principal: Comercial y servicios Usos Complementarios: Institucional, agroforestal, Residencial. Usos Restringidos: Aprovechamientos madereros y productos agropecuarios, minería. Usos Prohibidos: Industrial, agricultura extensiva, cultivos limpios, pastoreo, mataderos, rellenos sanitarios.
		Corredor vial Sub. de uso múltiple Alto de Dolores	Uso Principal: Comercial, servicios e Industria mediana con control de contaminantes. Uso Complementario: Minería. Uso Restringido: Infraestructura de servicios públicos, centros de eventos regionales y locales, comercio y servicios no asociados al uso principal. Uso Prohibido: Vivienda, parcelaciones rurales, agricultura extensiva, cultivos limpios, pastoreo, social obligado de recreación, educación y salud, centros vacacionales.
		Corredor vial Sub. de uso múltiple El Ingenio	Uso Principal: Comercial, servicios e Industria mediana con control de contaminantes. Uso Complementario: Minería. Uso Restringido: Infraestructura de servicios públicos, centros de eventos regionales y locales, comercio y servicios no asociados al uso principal. Uso Prohibido: Vivienda, parcelaciones rurales, agricultura extensiva, cultivos limpios, pastoreo, social obligado de recreación, educación y salud, centros





MUNICIPIO DE MACEO
LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO RURAL
(12 de noviembre del año 2025)

CERTIFICO USO DEL SUELO RURAL

El predio con cedula catastral 4252001000001000079 ubicado en la vereda El Ingenio zona rural del Municipio Maceo, presenta los siguientes usos según Acuerdo 009 del 19 de diciembre de 2018.



☒ 7. Zonas de Suelo de Desarrollo Restringido

Subcategoría: Corredores viales suburbanos.

Unidad de manejo: Corredor Vial Suburbano de uso múltiple El Ingenio.

Uso Principal: Comercial, servicios e Industria mediana con control de contaminantes.

Usos Complementarios: Minería.

Usos Restringidos: Infraestructura de servicios públicos, centros de eventos regionales y locales, comercio y servicios no asociados al uso principal.

alcaldia@maceo-antioquia.gov.co | Cra 30 No. 30 - 32 - Parque Principal de Maceo





Usos Prohibidos: Vivienda, parcelaciones rurales, agricultura extensiva, cultivos limpios, pastoreo, social obligado de recreación, educación y salud, centros vacacionales.

Usos de suelos no establecidos

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.2.1.2.1.3 Etapa de Formulación, Literal C. Componente Rural: *La reglamentación de actividades y usos del suelo. Los usos del suelo se establecerán para cada área de actividad, en principales, compatibles o complementarios, condicionados o restringidos y/o prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible o complementario, condicionado o restringido se entenderá prohibido.*

Franja de protección del recurso hídrico

Corresponde a las fajas de terreno alrededor de los nacimientos de todos los cuerpos de agua, a lado y lado de los cauces de quebradas, arroyos, caños, ríos y similares, y alrededor de todas las ciénagas, lagunas y demás cuerpos cenagosos, medidos a partir de la cota máxima de inundación o borde superior del talud que conforma el cauce. Esta zona se considera como un área de alta fragilidad ecológica, y se establecen los retiros según el Decreto 1449 de 1997, artículo 3, y demás normas relacionadas con rondas hídricas como se especifica a continuación:

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

Áreas de retiro a infraestructura vial

De acuerdo a lo establecido por la Ley 1228 de 2008, en el municipio de Maceo se establecen según el artículo 2°.

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

FIRMADO EN ORIGINAL

ANDERSON BETANCUR CORTÉS

Secretario de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Rural

Proyecto	Revisó	Aprobó
Maria Jose Meneses Yepes - Contratista.	Anderson Betancur Cortés - secretario de Planeación	Anderson Betancur Cortés - secretario de Planeación

alcaldia@maceo-antioquia.gov.co | Cra 30 No. 30 - 32 - Parque Principal de Maceo

Con la información encontrada en el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del municipio, se concluye que la información en el certificado de usos del suelo no posee inconsistencias en cuanto a la normatividad del predio.

A pesar de que el marco normativo del predio presenta un uso potencial para desarrollos comerciales, servicios e instituciones, actualmente no se encuentran establecidas las condiciones físicas para poder llevar a cabo estos aprovechamientos, por lo tanto, se considera valorar el inmueble conforme al uso actual rural agropecuario que presenta y que el mismo es consistente con el uso del sector.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	2,8750 ha
ÁREA UNIDAD FISIOGRAFICA 1	2,8750 ha

Fuente: Ficha Predial.



3.4. UBICACIÓN:

El inmueble se encuentra ubicado en la vereda el Ingenio del municipio de Maceo, margen izquierda del proyecto vial Autopista al Río Magdalena II. A este se ingresa por la vía que comunica a Puerto Berrío con Medellín (ruta nacional 62), que se encuentra en buen estado. Aproximadamente a 6km del caserío del corregimiento la Floresta.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIOGRAFICAS:

La topografía del área es fuertemente quebrada, con pendientes que oscilan entre el 25 % y el 50 %. El clima es cálido húmedo (Fuente: SIGOT).

La zona se caracteriza por presentar inundaciones de corta duración, nivel freático alto, drenaje imperfecto, fuerte acidez y baja fertilidad de los suelos. Las actividades predominantes son la ganadería y la agricultura, con cultivos tolerantes al exceso de humedad.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO

ÁREA TOTAL REQUERIDA POR DISEÑO	0,5118 ha
ÁREA REMANENTE	0,0000 ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,5118 ha
ÁREA SOBRANTE	2,3632 ha

LINDEROS ÁREA REQUERIDA	
NORTE	197,01 m con MARÍA GRACIELA BUILES DE TOBÓN Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (P1-P21).
SUR	166,66 m con MARÍA GRACIELA BUILES DE TOBÓN Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (P26-P41).
ORIENTE	41,20 m con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)- CAMINO VEREDAL AL MEDIO (P21-P26).
OCCIDENTE	30,86 m con MARIELA DEL SOCORRO HERNÁNDEZ DE CHAVERRA (P41-P1).

Fuente: Ficha predial.

4.1. PENDIENTES DEL TERRENO

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

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada		Escarpada	X
VÍA DE ACCESO	Vía nacional 62, que comunica a Puerto Berrío con Medellín y conecta con la Ruta del Sol.					
TIPO DE VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada	Otro
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo	Otro
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía		Alcantarillado	Teléfono
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras	Alum. Público
	Transporte público	X	Pozo séptico		Internet	



4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES.:

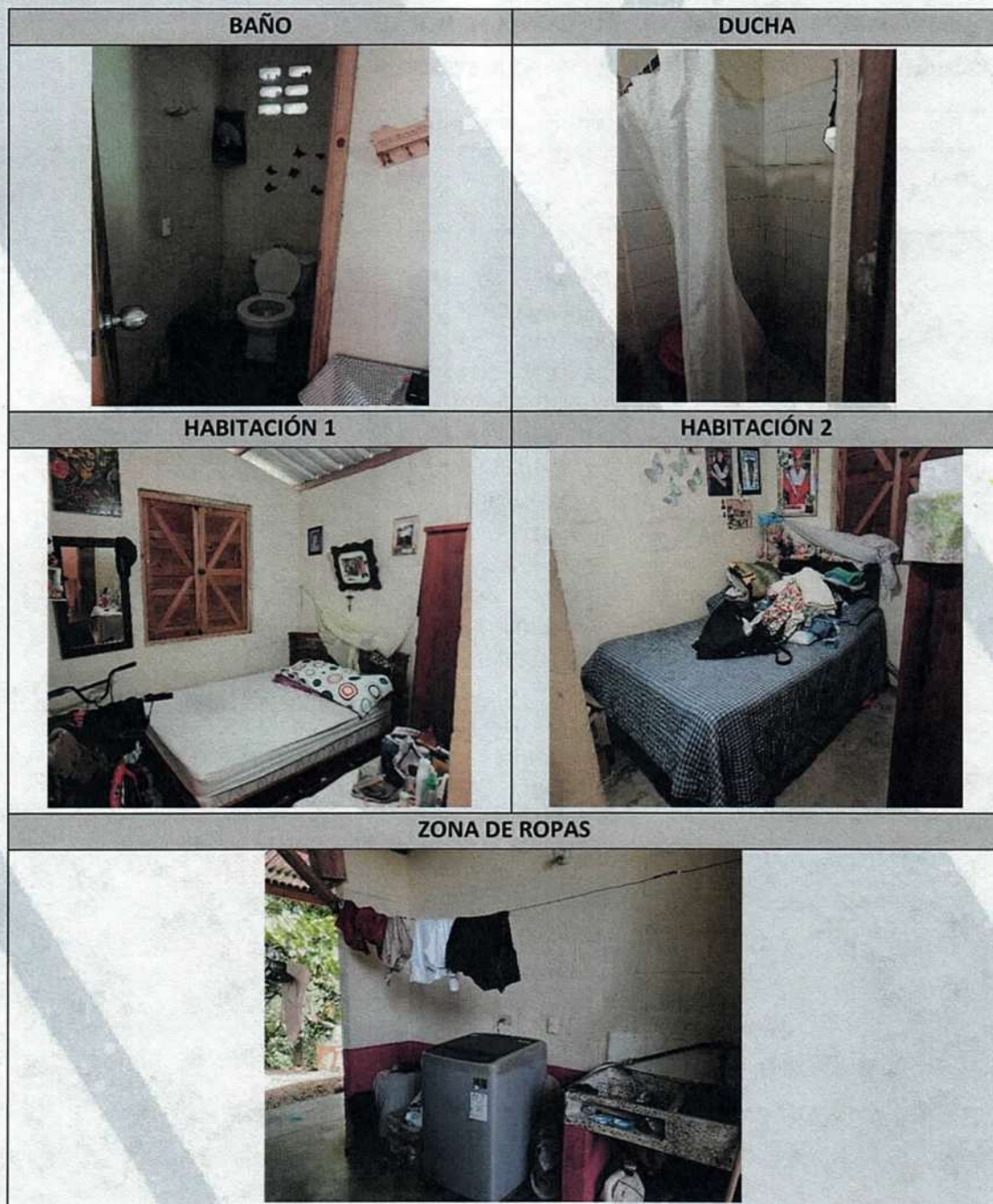
MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO.

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
C1 - VIVIENDA 1	VIVIENDA: CONSTRUCCIÓN EN MAMPOSTERÍA, CON PISO EN CONCRETO LISO, CUBIERTA EN TEJA TERMOACÚSTICA SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA, MUROS SIN REVOCAR Y PINTADOS, CUENTA CON DOS HABITACIONES, SALA Y COCINA CON MESÓN EN CONCRETO REFORZADO Y ENCAPADO CON CERÁMICA Y CON LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE, BAÑO CON ENCHAPE EN LA PARTE DE LA DUCHA, PISO EN CONCRETO LISO Y PAREDES SIN REVOCAR Y PINTADAS, CUENTA CON DUCHA Y SANITARIO, CON DOS PUERTAS EN MADERA DE 0,90 M X 2,00 M Y 5 VENTANAS DE 1,50 M X 1,50M.	38,39	m ²	13 años	70 años	Bueno

Fuente: Ficha predial.

REGISTRO FOTOGRÁFICO CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL	
FACHADA	SALA
	





4.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

PROPIETARIA: MARÍA GRACIELA BUILES DE TOBÓN.

CONSTRUCCIONES ANEXAS						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CA-1 CERCA	CERCA EN POSTES EN MADERA CON 2 HILOS DE ALAMBRE LISO.	31,58	ml	No Aplica	No Aplica	No Aplica

Fuente: Ficha predial.

CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CA-1 CERCA	
	



DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO.

CONSTRUCCIONES ANEXAS						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CA-2- ZONA DURA	ZONA DURA EN CONCRETO DE 0,10 M DE ESPESOR CONFORMA IRREGULAR.	7,62	m ²	13 años	70 años	Bueno
CA-3- ENRAMADA	ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE TUBO DE PVC RELLENAS DE CONCRETO, CON PISO EN CONCRETO LISO Y CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA.	46,93	m ²	13 años	70 años	Bueno

CA-4- POZO SÉPTICO	POZO SÉPTICO CONSTRUIDO CON 2 TANQUES DE 500 LITROS PREFABRICADO EN PLÁSTICO, INCLUYE TUBERÍA ACCESORIOS E INSTALACIÓN.	1,00	Und	No Aplica	No Aplica	No Aplica
CA-5- PANALES DE ABEJAS	PANALES DE ABEJAS MELIPONIAS, CON ESTRUCTURA EN MADERA DE 1,30 M DE ALTO, CON TECHO EN ZINC, CAJA EN MADERA	5,00	Und	9 años	20 años	Bueno
CA-6- TRASLADO DE POSTE	TRASLADO DE POSTE METÁLICO DE 0,20 M DE DIÁMETRO POR 7,00 MT DE ALTURA.	1,00	Und	No aplica	No aplica	No aplica

Fuente: Ficha predial.



CA-6-TRASLADO DE POSTE



4.3 CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES:
PROPIETARIA: MARÍA GRACIELA BUILES DE TOBÓN.

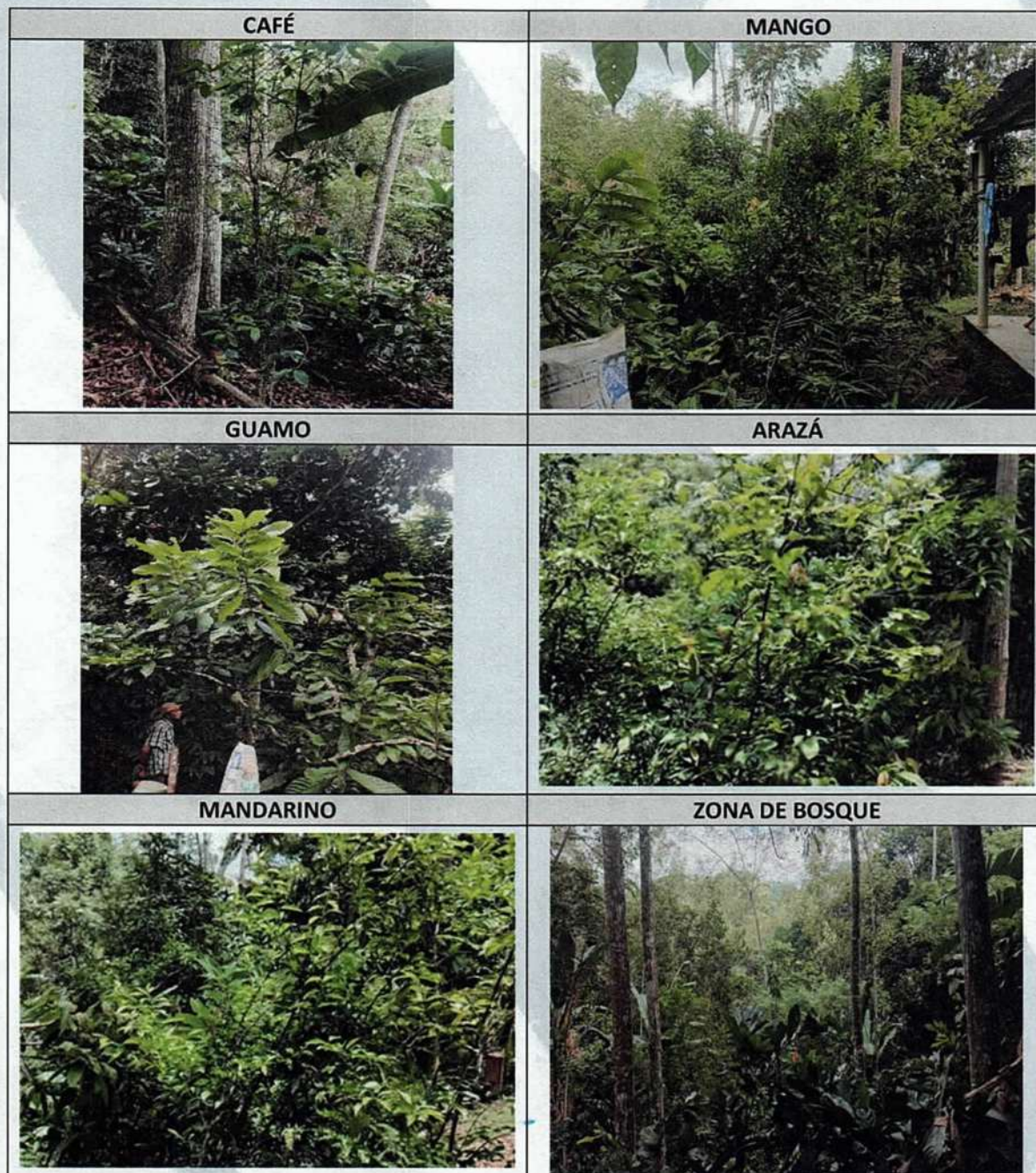
I			
DESCRIPCIÓN	CANT	ALT	UND.
CACAO	512	2,5	Und
PLÁTANO	15	3,0	Und
CEDRO	37	4,0	Und
AGUACATE	14	4,5	Und
GUAYACÁN	1	5,0	Und
LIMÓN	1	2,5	Und
CAFÉ	5	1,7	Und
MANGO	4	4,0	Und
GUAMO	4	4,0	Und
ARAZÁ	2	2,5	Und
MANDARINO	2	2,0	Und
ZONA DE BOSQUE	2.355,06		m2

Fuente: Ficha predial.



ESPECIES VEGETALES	
CACAO	PLÁTANO
	
CEDRO	AGUACATE
	
GUAYACÁN	LIMÓN
	





MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO

ESPECIES VEGETALES			
DESCRIPCIÓN	CANT	ALT	UND.
PALMITA	2	0,5	Und
SÁBILA	3	0,7	Und
JARDÍN	3	0,7	Und
CURAZAO	1	1,0	Und
OREJA DE ELEFANTE	1	0,8	Und

Fuente: Ficha predial.

ESPECIES VEGETALES	
PALMITA	SÁBILA
	
JARDÍN	CURAZAO
	



OREJA DE ELEFANTE



MEJORATARIA 2: ELI YOJANA TOBON:

ESPECIES VEGETALES			
DESCRIPCIÓN	CANT	ALT	UND.
CEDRO	4	5	und
CACAO	9	2,5	und
GUAYABO	1	4	und

Fuente: Ficha predial.

ESPECIES VEGETALES

CEDRO



CACAO



GUAYABO



MEJORATARIO 3: JHON MORENO

ESPECIES VEGETALES			
DESCRIPCIÓN	CANT	ALT	UND.
CACAO	6	2	und
AGUACATE	1	2	und
TROMPILLO	1	4	und
IRACA (PALMA)	2	1,5	und

Fuente: Ficha predial.

ESPECIES VEGETALES

CACAO



AGUACATE





5 METODOLOGÍA DEL AVALÚO

5.1 METODOLOGÍA TERRENO Y CONSTRUCCIONES.

Acorde a la normatividad vigente que regula la actividad valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) los métodos de avalúo utilizados:

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

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

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.



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

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

5.2 METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES.

Las especies que no son maderables (nativas y plantas de jardín) presentan un análisis similar a las especies ornamentales presentando un valor igual sin importar su diámetro ya que serán pagadas hasta un tiempo de 5 años, debido a que a esta edad alcanzan su madurez y ya se encuentran en condiciones de mantenerse con menor presencia. El valor dado es el de establecimiento ya que no se demuestra una actividad económica en estas.

La valoración realizada para especies vegetales en la zona boscosa Se efectuó siguiendo la metodología de cubicación de maderas, por lo que solo se tiene en cuenta el valor comercial de ésta. No se incluye la valoración económica ambiental. Como no se tiene especificaciones de las especies encontradas se trabajó con el valor de la rastra en madera común.

5.3 METODOLOGIA PARA EL CALCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE:

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

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

- **Notariado y Registro:** Escritura pública de compraventa y registro. Ver Anexo Nro. 1.
- **Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:** No aplica debido a que no hay construcciones intervenidas ni mobiliario que requiera de traslados.
- **Desconexión de servicios públicos:** No aplica debido a que no se intervienen los puntos principales de servicios públicos.
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:** No aplica debido a que no existe intervención de vivienda o inmuebles que impliquen un arrendamiento provisional.
- **Impuesto predial:** No aplica debido a que se realiza una compra parcial del inmueble.
- **Adecuación de áreas remanentes:** No aplica debido a que no existe intervención de vivienda o inmuebles que impliquen una adecuación de áreas sobrantes.
- **Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** No aplica debido a que no se evidenciaron terminaciones de contratos producto de la compra parcial del inmueble.



5.3.2. LUCRO CESANTE:

- **Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.
- **Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:** Según la documentación suministrada, no aplica el cálculo para este ítem.

6. CONSIDERACIONES GENERALES.

Para determinar el valor del terreno se tomaron cuatro ofertas de mercado las cuales se encuentran ubicadas dentro del municipio de Maceo, estas cuentan con características semejantes en cuanto a topografía, normatividad y ubicación dentro del mismo municipio y veredas cercanas, las ofertas cuentan con un uso actual agropecuario.

Se adoptó el límite superior de la muestra, redondeado al múltiplo de 1.000 más cercano, por tratarse de un predio cercano a la vía principal. Valor adoptado \$22.515.000 ha.

A las ofertas investigadas fue necesario descontar el costo de las construcciones y cultivos que tienen presentes, teniendo en cuenta que el objetivo de la valoración es definir el valor del terreno. Una vez realizado dicho descuento, se aplican parámetros estadísticos tales como medidas de tendencia central e indicadores de dispersión, cuyo resultado arroja una homogeneidad marcada para los datos, situación que permite definir un óptimo valor para el terreno objeto de estudio.

*El predio nace a la vida jurídica mediante Resolución No. 1402 de 1 27 de mayo de 1987 de INCORA, con un área de 2.8750 Ha.

*Teniendo en cuenta que la señora MARIA GRACIELA BUILES DE TOBON registrada en el FMI como propietaria falleció, se incluye a los herederos determinados e indeterminados, ya que no se ha adelantado el proceso de sucesión.

*Existe una red eléctrica privada, que afecta el área requerida.

*En el predio se encuentran tres Mejoratorios:

MJ1: Adrián Antonio Restrepo Restrepo C.C. 71.451.831.

MJ2: Eli Yojana Tobon Builes C.C. 32.191.412

MJ3: John Jairo Moreno Isaza C.C. 71.450.449.

*Las mejoras, especies y cultivos de la presente Ficha Predial pertenecen al MJ1: Adrián Antonio Restrepo Restrepo C.C. 71.451.831.

Fuente: Ficha predial.

IDENTIFICACIÓN DE LA SERVIDUMBRE**LIMITACIÓN AL DOMINIO:**

De conformidad con el FMI 019-4219, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrio, se verificó que sobre el inmueble objeto de estudio, no se evidencia servidumbres inscritas; no obstante, de la verificación en campo se evidencia una red Eléctrica privada con un poste que abastece al predio. El cual su traslado fue incluido en la ficha predial. Fuente: Ficha predial.



En el Informe de valoración de especies vegetales se incluye el ítem Anexo nº 1 "Cálculo para el costo de Especies Vegetales". Este ítem también incluye la Fuente bibliográfica de la Tabla o Base de Datos de Especies Vegetales.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR

PROPIETARIA: MARÍA GRACIELA BUILES DE TOBÓN.

CUADRO DE VALORES				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	0,51180	ha	\$ 22.515.000	\$ 11.523.177
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 11.523.177
CONSTRUCCIÓN ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1 - CERCA	31,58	ML	\$ 13.800	\$ 435.804
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 435.804
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CACAO	512	und	\$ 29.833	\$ 15.274.496
PLÁTANO	15	und	\$ 51.660	\$ 774.900
CEDRO	37	und	\$ 68.000	\$ 2.516.000
AGUACATE	14	und	\$ 103.833	\$ 1.453.662
GUAYACÁN	1	und	\$ 39.527	\$ 39.527
LIMÓN	1	und	\$ 133.333	\$ 133.333
CAFÉ	5	und	\$ 4.000	\$ 20.000
MANGO	4	und	\$ 90.000	\$ 360.000
GUAMO	4	und	\$ 68.000	\$ 272.000
ARAZÁ	2	und	\$ 53.000	\$ 106.000
MANDARINO	2	und	\$ 62.833	\$ 125.666
ZONA DE BOSQUE	2355,06	m2	\$ 1.789	\$ 4.213.202
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 25.288.786
VALOR TOTAL DEL AVALÚO MARIA GRACIELA BUILES DE TOBON				\$ 37.247.767



MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO.

MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO				
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
C-1 VIVIENDA	38,39	m ²	\$ 1.383.000	\$ 53.093.370
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPAL				\$ 53.093.370
CONSTRUCCIÓN ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-2- ZONA DURA	7,62	m ²	\$ 104.000	\$ 792.480
CA-3- ENRAMADA	46,93	m ²	\$ 293.000	\$ 13.750.490
CA-4- POZO SÉPTICO	1	Und	\$ 728.000	\$ 728.000
CA-5- PANALES DE ABEJAS	5	Und	\$ 183.000	\$ 915.000
CA-6-TRASLADO DE POSTE	1	Und	\$ -	\$ -
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 16.185.970
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PALMITA	2	und	\$ 36.625	\$ 73.250
SÁBILA	3	und	\$ 21.333	\$ 63.999
JARDÍN	3	und	\$ 32.333	\$ 96.999
CURAZAO	1	und	\$ 62.000	\$ 62.000
OREJA DE ELEFANTE	1	und	\$ 52.527	\$ 52.527
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 348.775
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO				\$ 69.628.115

MEJORATARIA 2: ELI YOJANA TOBON:

MEJORATARIA 2: ELI YOJANA TOBON				
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CEDRO	4	und	\$ 68.000	\$ 272.000
CACAO	9	und	\$ 29.833	\$ 268.497
GUAYABO	1	und	\$ 59.833	\$ 59.833
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 600.330
VALOR TOTAL MEJORATARIO 2: ELI YOJANA TOBON				\$ 600.330



MEJORATARIO 3: JHON MORENO

MEJORATARIO 3: JHON MORENO				
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CACAO	6	und	\$ 29.833	\$ 178.998
AGUACATE	1	und	\$ 103.833	\$ 103.833
TROMPILLO	1	und	\$ 83.000	\$ 83.000
IRACA	2	und	\$ 38.000	\$ 76.000
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				\$ 441.831
VALOR TOTAL MEJORATARIO 3: JHON MORENO				\$ 441.831

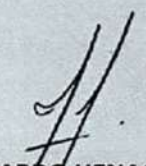
RESUMEN DE VALORES	
VALOR TOTAL DEL AVALÚO MARIA GRACIELA BUILES DE TOBON	\$ 37.247.767
VALOR TOTAL MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO	\$ 69.628.115
VALOR TOTAL MEJORATARIO 2: ELI YOJANA TOBON	\$ 600.330
VALOR TOTAL MEJORATARIO 3: JHON MORENO	\$ 441.831
VALOR TOTAL AVALÚO	\$ 107.918.043
VALOR EN LETRAS	CIENTO SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CUARENTA Y TRES PESOS M.L.V.

Fuentes: Los valores de las especies vegetales están basados en estudios que determinan la valoración de las especies vegetales localizadas en las zonas intervenidas por el proyecto "Autopistas para la Prosperidad" de la Concesión Autopista Río Magdalena II. De acuerdo con las normas, criterios, parámetros, procedimientos y métodos de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 (Ver ítem 8.3 anexo y TABLA DE VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES AUTOPISTA RIO MAGDALENA VALORAR S.A marzo 2025, que está anexo al expediente).

ATENTAMENTE,


JUAN ESTEBAN BOTERO
 Avaluador Comisionado
 RAA AVAL-1017211289


DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
 Coordinador Comité Técnico
 RAA AVAL-1014183734


LUIS EDUARDO HENAO GÓMEZ
 Represente Legal Valorar S.A.
 VALORAR S.A.


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

8.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor del terreno se tomaron cuatro ofertas de mercado las cuales se encuentran ubicadas dentro del municipio de Maceo, estas cuentan con características semejantes en cuanto a topografía, normatividad y ubicación dentro del mismo municipio y veredas cercanas, las ofertas cuentan con un uso actual agropecuario.

A continuación, se presenta el cuadro comparativo de mercado:

ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE MERCADO											
ID	MUNICIPIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO Ha	ÁREA CONSTRUIDA*	VALOR_M2_CON S	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	CULTIVOS	VALOR TERRENO Ha *
1	Maceo	Finca	\$ 700 000 000	10%	\$ 630 000 000	21	130	\$ 1 048 000	\$ 136 240 000	\$ 30 196 800	\$ 22 074 438
2	Maceo	Finca	\$ 320 000 000	10%	\$ 288 000 000	7,7	60	\$ 814 000	\$ 48 840 000	\$ 65 019 850	\$ 22 615 604
3	Maceo	Finca	\$ 600 000 000	10%	\$ 540 000 000	15	180	\$ 1 145 000	\$ 206 100 000	\$ 0	\$ 22 260 000
4	Maceo	Finca	\$ 290 000 000	10%	\$ 261 000 000	5,5	60	\$ 641 000	\$ 38 460 000	\$ 100 656 000	\$ 22 160 727

ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE MERCADO			
NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES	LINK	
KAFYL 6017868754	Se vende Finca Ganadera y Agrícola en Maceo Antioquia. Área 21 Hectáreas. Ubicada a 22 minutos del pueblo y a 7 minutos de la vía pavimentada que va para la empresa de cemento CEMEX (15 minutos por vía pavimentada y 7 minutos por vía destapada en buen estado (2 kms de destapada)). Colinda con la carretera veredal en un buen tramo. La carretera llega hasta la casa y entra cualquier tipo de vehículo. Topografía ondulada, tiene 1 200 árboles de cacao (900 en producción y 300 próximos a entrar en producción), tiene potencial para ser parcelada, buenas aguas, tiene casa campesina de material habitable. Precio 700 millones negociable.	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-764d-b37e80b0d570-a3b8-19afbc7-4ff8?page=1&pos=0&t_sec=1&t_pvid=3748c11c-2b8e-4164-a674	
Natalia 323 6053233	Lote a la Venta en Maceo. Cuenta con luz y agua. 3,5 hectáreas en cacao con 5 años de viejo. 2 hectáreas en medio plano que se pueden utilizar para mananera, establo o cabafas de recreo. Vía pavimentada.	https://www.doomos.com.co/de/8055115-lote-amplio-a-la-venta-maceo.html?utm_source=fullconnect&utm_medium=referer	
KAFYL 6017868754	Venta Finca Ganadera y Agrícola Maceo Antioquia. Área 15 Hectáreas. Ubicada a 15 minutos del pueblo y a 5 minutos de la vía pavimentada que va para la empresa de cemento CEMEX (10 minutos por vía pavimentada y 5 minutos por vía destapada en buen estado). Topografía ondulada, buenas aguas, tiene 2 casas campesinas habitables, carretera hasta la casa. Precio 600 millones negociable. Observación: Esta finca está muy bien situada y tiene potencial para ser parcelada.	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7107-c017037690e7-aa0e-1919abd-bc88?page=1&pos=10&t_sec=1&t_pvid=3748c11c-2b8e-4164-a674	
CONEXION FINCA RALIZ 3008597563	Venta finca cacahonera Vereda Santa Ana Maceo Antioquia. 5,5 Ha. 4 Ha sembradas en cacao (4 000 árboles sembrados en producción), Marquesina, bodega, cajones fermentadores. Resto de finca sembrada en frutales, plátano, yuca y pasto. Casa de material con una alcoba, cocina y baño. Agua por gravedad y energía. Carretera hasta la casa. La finca va a quedar a 3,5 Km de la vía 4G a la Costa. Proceso de certificación UTZ para vender el kg de cacao a mayor precio. Proceso de capacitación y asesoría de la Compañía Colombiana de Chocolate y plan de fertilización. Pedido 290 millones.	https://www.properati.com.co/detail/14032-32-43d2-8149390f727c-19740b0-9c84-7f10	



PROMEDIO	\$ 22.277.692
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 237.691
COEFICIENTE DE VARIACION	1,07%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 22.515.383
LÍMITE INFERIOR	\$ 22.040.002
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,42
VALOR ADOPTADO	\$ 22.515.000

Se adoptó el límite superior de la muestra, redondeado al múltiplo de 1.000 más cercano, por tratarse de predio con frente sobre la vía principal. **Valor adoptado \$22.515.000.**

Para cada una de las ofertas, se le descuenta el valor correspondiente a la construcción con el fin de obtener el valor del terreno, el valor de esta construcción se obtiene aplicando el método de costo de reposición, partiendo del valor de cada tipología constructiva a nuevo y se descuenta una depreciación acumulada considerando la edad, vida útil y estado de conservación, donde finalmente se obtiene el valor correspondiente a la construcción.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DATO No.	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	15	50	30,00%	2,5	25,99%	\$ 1.416.392	\$368.117	\$1.048.275	1.048.000
2	25	50	50,00%	2,5	42,51%	\$ 1.416.392	\$602.134	\$814.258	814.000
3	25	70	35,71%	2,5	30,33%	\$ 1.643.576	\$498.576	\$1.145.000	1.145.000
4	25	70	35,71%	2,5	30,33%	\$ 920.482	\$279.227	\$641.255	641.000

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN VALORAR S.A.

Base de Datos Construdata 216

Sep/2025 - Nov/2025

Versión actualizada: 23 de septiembre de 2025



MEDELLÍN

ÍTEM	TIPOLOGÍA	ESPECIFICACIONES	UND	COSTO DIRECTO	COSTO TOTAL
R-RESIDENCIAL					
R01	Multifamiliar alto premium	Estrato 6 plus, >200 m², altura entre piso >2.7 m Acabados premium	m²	\$ 3.907.320	\$ 4.688.784
R02	Multifamiliar alto	Estrato 6, >100 m²	m²	\$ 3.643.420	\$ 3.652.103
R03	Multifamiliar medio alto	Estrato 5 plus, >70 m²	m²	\$ 2.684.609	\$ 3.221.639
R04	Multifamiliar medio - medio	Estrato 5, 12 pisos, >60 m²	m²	\$ 2.443.608	\$ 2.932.329
R05	Multifamiliar medio - bajo	Estrato 4	m²	\$ 2.107.244	\$ 2.528.693
R06	Multifamiliar tradicional	Estrato 3 plus, Construcción sencilla	m²	\$ 1.872.136	\$ 2.246.563
R07	Multifamiliar vis	Estrato 3, 5 pisos, 55 m² (Medellín X150 S.M.M.L.V.-Otras X135 S.M.M.L.V.)	m²	\$ 1.655.092	\$ 1.954.188
R08	Multifamiliar vis	Estrato 2, 5 pisos, 45 m² (Medellín x 90 S.M.M.L.V.)	m²	\$ 1.432.202	\$ 1.689.996
R09	Multifamiliar medio, una alcoba	Estrato 4, Apartaestudio	m²	\$ 2.482.878	\$ 2.979.453
Residencial unifamiliar					
R10	Unifamiliar alta premium	Estrato 6+, Máx. 3 pisos, >200 m² Acabados premium	m²	\$ 4.619.697	\$ 5.543.636
R11	Unifamiliar alta	Estrato 6, Máx. 3 pisos, >200 m²	m²	\$ 3.488.486	\$ 4.186.184
R12	Unifamiliar medio alto	Estrato 5 plus, >70 m²	m²	\$ 2.901.852	\$ 3.482.223
R13	Unifamiliar media - media	Estrato 5, Máx. 3 pisos, >90 m²	m²	\$ 2.478.402	\$ 2.924.009
R14	Unifamiliar media - baja	Estrato 4, Máx. 3 pisos, <90 m²	m²	\$ 2.184.948	\$ 2.578.239
R15	Unifamiliar tradicional	Estrato 3 plus, Construcción sencilla	m²	\$ 1.922.550	\$ 2.268.609
R16	Unifamiliar vis	Estrato 3, Máx. 3 pisos, >70 m²	m²	\$ 1.685.866	\$ 1.989.322
R17	Unifamiliar vis	Estrato 2, 1 piso, 46 m²	m²	\$ 1.392.861	\$ 1.643.576
R18	Unifamiliar mínima	Estrato 1, Máx. 2 pisos	m²	\$ 1.231.645	\$ 1.416.392
R19	Unifamiliar en madera	Estrato 1, Vivienda en madera 50 m²	m²	\$ 600.419	\$ 920.482



Fuente: Se tomó como valor de reposición a nuevo la tabla de costos directos e indirectos por tipologías constructivas elaborado por Valorar S.A. (fuente: Software Construplan NG el cual pertenece a Construdata de Legis. Los valores son de la base de datos de la edición vigente Construdata 216).

También se hace el descuento de los cultivos de cacao que se mencionan en las ofertas, dicho valor se tomó del Informe de valoración de especies vegetales elaborado por Valorar S.A.

CULTIVO (NOMBRE COMÚN)							AÑOS DE PRODUCCION	COSTO DE ESTABLECIMIENTO O POR UNIDAD (daño emergente)
	Mantenimiento Año (HA)		COSTO PRODUCCIÓN (HA) COSECHAR		COSTO TOTAL DE ESTABLECIMIENTO CULTIVO (\$/HA)	CESANTES (Vida útil - Edad en que Inicia producción)		
	MANO DE OBRA ha	TOTAL	INSUMOS ha	MANO DE OBRA ha			TOTAL	
CACAO (4 AÑO)	\$ 1.700.000	\$ 5.761.000	\$ 1.218.600	\$ 1.200.000	\$ 2.418.600	\$ 18.577.100	26	\$ 25.164

Para la oferta 1 se tienen 1.200 árboles de cacao: $\$25.164 * 1.200 = \$30.196.800$

Para la oferta 2 se tienen 3,5 hectáreas de cacao: $\$18.577.100 * 3,5 = \$65.019.850$

Para la oferta 4 se tienen 4.000 árboles de cacao: $\$25.164 * 4.000 = \$100.656.000$

Oferta 1

Mitula

Valorar

Compartir Favorito

Indica más información

KAPPL

Nombre*

Email*

Teléfono*

No gustaria recibir más información sobre la propiedad con referencia: MACECOTHA57004

Enviar

Al enviar este formulario se registrará en nuestros servicios y aceptas la Política de privacidad y los Términos y condiciones.

WhatsApp

Ver teléfono

\$ 700.000.000

213 690 m²

Medellín, Antioquia

Tipo de vivienda: Finca

Tipo de operación: Compra

Descripción

Se vende Finca Ganadera y agrícola en Medellín Antioquia. Área 21 hectáreas. Ubicada a 12 minutos del pueblo y a 7 minutos de la vía pavimentada que va para la empresa de cemento CERBER (15 minutos por vía pavimentada y 7 minutos por vía desahogada en buen estado (2 kms de pavimentación). Cuenta con la carretera dentro en un buen estado.

La carretera llega hasta la casa y entra cualquier tipo de vehículo. Topografía convalidada. Tiene 1.200 árboles de cacao (400 en producción y 800 plantados a entrar en producción). Tiene potencial para ser plantada. Suelos aptos para la siembra de material forrajero. Precio: 700 millones negociable.

Fuente: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-764d-b37e80b0d570-a3b8-19afbc7-4ff8?page=1&pos=0&t_sec=1&t_pvid=3748c11c-2b8e-4164-a674-a56f8e089ecf&hd=false

Oferta 2

Lote Amplio a la Venta - Maceo



320.000.000 Pesos

2700 m² + 1000 m² (total 3700 m²)
Maceo, Departamento de Antioquia
Código de Referencia: 8135396

[Ver descripción](#)

Lote a la Venta en Maceo. Cuenta con luz y agua. 3,5 hectáreas en suazo con 5 años de veje, 2 hectáreas en medio plano que se pueden utilizar para manzanilla, café o cultivos de raíces. Via pavimentada.

Ubicación del Inmueble

6°33'04.9"N 74°47'14.3"W
19621+1028 Maceo, Antioquia

[Ampliar el mapa](#)

Contacta con el anunciante

Wasi

Contacto: **NATALIA**

Tu email:

Tu nombre:

Tu teléfono (opcional):

Contenido del mensaje:
Hola,
He visto este anuncio en doomos y quisiera más información.

[Enviar para el propietario del sitio. La clave de sitio es 85396](#)

[Obtener datos de contacto](#)

Fuente: https://www.doomos.com.co/de/8055115_lote-amplio-a-la-venta---maceo.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Oferta 3

[Volver](#)



\$ 600.000.000

Maceo, Antioquia

Tipo de vivienda: Finca **Tipo de operación:** Compra

(28 ago 2024 - Publicado por KAFYL)

Descripción

Venta Finca Ganadera y Agrícola Maceo Antioquia. Área 10 hectáreas. Ubicada a 15 minutos del pueblo y a 5 minutos de la vía pavimentada que va para la empresa de cemento CEMEX (10 minutos por vía pavimentada y 5 minutos por vía desatada en buen estado). Topografía ondulada, buenas aguas, tiene 2 casas campesinas, 100 árboles, carretera hasta la casa. Precio 600 millones negociable.

Observación: Esta finca está muy bien situada y tiene potencial para ser parcelada.

Kafyl vende: Casas, Apartamentos, Fincas y Lotes en la región de Antioquia

Ubicación

Maceo
Antioquia

[Compartir](#) [Favorito](#)

Solicita más información

KAFYL

[Contactar](#)

Fuente: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7107-c017037690e7-aa0e-1919abd-bc88?page=1&pos=10&t_sec=1&t_pvid=3748c11c-2b8e-4164-a674-a56f8e089ecf&hd=false

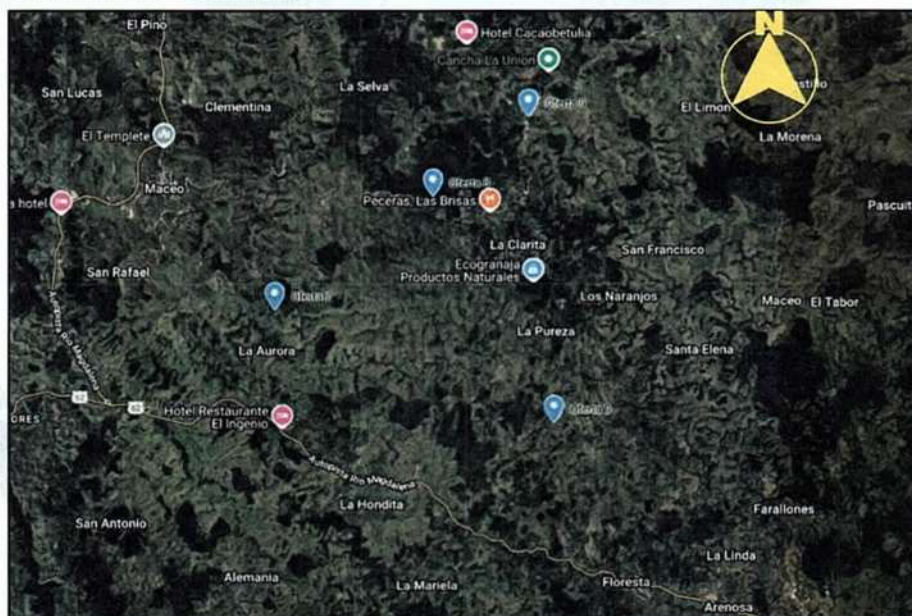


Oferta 4:

The screenshot shows a real estate listing on the PROPERATI website. The header includes the PROPERATI logo and navigation links like 'Venta', 'Alquiler', and 'PUBLICAR'. The listing is titled 'Finca en venta en Maceo' with a price of '\$ 290.000.000'. It includes details such as 'Maceo, Antioquia', 'Tipo de vivienda: Finca', 'Estado: 2', 'Año de construcción: 2021', and 'Área total: 15.000 m²'. A description follows, mentioning the property's location and features. A 'Contactar' button is visible in the top right corner.

Fuente: <https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-43d2-8149390f727c-19240b0-9c84-7f10>

UBICACIÓN OFERTAS INMOBILIARIAS



Fuente: Google Earth. Elaboración propia.



8.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Para el cálculo del valor de las construcciones principales y anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por Valorar S.A. (fuente: Software Construplan NG el cual pertenece a Construdata de Legis. Los valores son de la base de datos de la edición vigente Construdata 216). Se hace una depreciación por Fitto y Corvini con los valores de reposición adoptados según estado de conservación y edad de las construcciones.

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

-CONSTRUCCIÓN ANEXA.

PROPIETARIO: MARÍA GRACIELA BUILES

CA-1 – CERCA.

CERCA EN MADERA DE 1 ALAMBRE LISO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
ALAMBRE GALVANIZADO N°18	kg	0,0400	13.795	552
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRE:	hc	0,0500	31.474	1.574
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4400	23.572	10.372
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN CC	m³	0,0200	66.095	1.322
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.819
TOTAL OBRA x m		\$	13.819	

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los precios de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 216 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores.

Valor adoptado: \$13.800.



CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:
MEJORATARIO 1: ADRIÁN ANTONIO RESTREPO RESTREPO.

C-1 VIVIENDA

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
Descapote a máquina espesor 0.20m	m²	11,52	1.359	15.652
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m²	38,39	5.293	203.198
CAMPAMENTO 9M2	un	1,00	1.140.667	1.140.667
RED AGUA PROVISIONAL LONGITUD 30 M	un	1,00	294.490	294.490
RELLENO CON MATERIAL DE PRÉSTAMO	m³	3,84	146.182	561.193
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	11,52	55.485	639.021
CERRAMIENTO PROVISIONAL EN POLISOMBRA VERDE 2M	m	24,19	13.532	327.281
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				3.181.501
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	4,68	13.849	64.813
VIGA DE CIMENTACIÓN	m³	4,68	1.896.619	8.876.177
EXCAVACIÓN MANUAL PROFUNDIDAD 0-2M	m³	4,68	68.541	320.772
Total CIMIENTOS				9.261.762
004 MAMPOSTERÍA				
MESÓN EN CONCRETO	m²	2,20	176.101	387.422
SOPORTE MESÓN EN BLOQUE DE CONCRETO 60 X 90 X 10CM	un	3,00	60.462	181.386
MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 14CM	m²	68,33	127.808	8.733.657
VIGA DE CONFINAMIENTO 12 X 20CM	m	39,00	163.816	6.388.824
DINTEL EN CONCRETO 5CM	m	8,00	40.275	322.200
Total MAMPOSTERÍA				16.013.490
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	38,39	165.089	6.337.767
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				6.337.767
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO/ZINC	m	57,59	57.166	3.292.190
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC CAL 24	m²	40,31	49.052	1.977.262
Total CUBIERTAS				5.269.452
013 ENCHAPES Y ACCESORIOS				
CERÁMICA FORMATO 30CM X 45CM	m²	4,40	62.978	277.103
Total ENCHAPES Y ACCESORIOS				277.103
016 RED SANITARIA				
SALIDA SANITARIA INODORO 4	un	1,00	121.744	121.744
SALIDA SANITARIA DUCHA 2	un	1,00	81.021	81.021
SALIDA SANITARIA LAVAMANOS 2	un	1,00	89.273	89.273
SALIDA SANITARIA LAVAPLATOS 2	un	1,00	61.430	61.430
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	6,00	55.799	334.794
REVENTILACIÓN 2	m	6,00	24.482	146.892
SUMINISTRO INST. TEE REDUCIDA 4X2	un	2,00	51.118	102.236
SUMINISTRO INST. YEE REDUCIDA 4X2	un	2,00	44.312	88.624
TUBERÍA PVCS 2 DESCOLGADA	m	4,00	41.921	167.684
TUBERÍA PVCS 4 DESCOLGADA	m	4,00	63.183	252.732
SALIDA SANITARIA SIFÓN DE PISO 2	un	2,00	76.418	152.836
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	2,00	55.122	110.244
SUMINISTRO INST. TEE 4	un	2,00	39.403	78.806
Total RED SANITARIA				1.788.316

017 RED ELÉCTRICA				
Tablero monofásico 4 circuitos	un	1,00	137.094	137.094
Breakers 2 x 30 amperios	un	4,00	67.705	270.820
SALIDA LUMINARIA EN TECHO+ROSETA PVC	un	8,00	181.862	1.454.896
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	un	8,00	126.254	1.010.032
ALIMENTADOR DE CIRCUITO ALAMBRE CU 3X12+1X12AWG PVC Ø3/4	m	34,00	79.189	2.692.426
SALIDA TOMA CORRIENTE DOBLE EN MURO	un	10,00	185.818	1.858.180
Total RED ELÉCTRICA				7.423.448
018 CARPINTERÍA MADERA				
VENTANA EN MADERA FLORMORADO	m²	11,25	122.744	1.380.870
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.76 - 1.00M	un	2,00	283.591	567.182
Total CARPINTERÍA MADERA				1.948.052
020 PINTURAS				
VINILO SOBRE PAÑETE 2 MANOS	m²	132,27	9.547	1.262.766
Total PINTURAS				1.262.766
030 CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				
PAÑETE LISO MUROS 1:4	m²	4,40	32.025	140.910
Total CONCRETOS - MORTEROS Y PAÑETES				140.910
60766 RED HIDRÁULICA				
LAVAPLATOS CON GRIFERÍA	un	1,00	359.038	359.038
SUM. E INST. PUNTO A.F. INODORO	un	1,00	32.542	32.542
SUM. E INST. PUNTO A.F. DUCHA	un	1,00	332.948	332.948
SUM. E INST. PUNTO A.F. ORINAL O LAVAMANOS	un	1,00	33.498	33.498
SUM. E INST. PUNTO A.F. LAVAPLATOS	un	1,00	33.498	33.498
TUBERÍA PVCP 1/2	m	24,00	11.711	281.064
Total RED HIDRÁULICA				1.072.588
60893 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				
BOMBILLO AHORRADOR	un	8,00	28.635	229.080
INODORO TIPO I	un	1,00	401.910	401.910
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	un	1,00	124.469	124.469
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	un	1,00	397.979	397.979
Total SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE APARATOS				1.163.438
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	38,39	34.411	1.321.038
Total PISOS				1.321.038
COSTO DIRECTO		\$	56.451.631	
AIU		\$	8.467.745	
COSTO TOTAL OBRA		\$	64.919.376	
TOTAL OBRA x m²		\$	1.691.049	

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los precios de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 216 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores.

CONSTRUCCIONES ANEXAS

CERCA EN MADERA DE 2 ALAMBRES LISO				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
ALAMBRE GALVANIZADO N°18	kg	0,0400	13.795	552
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRE:	hc	0,0500	31.474	1.574
CERCO 8 X 8CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0,4400	23.572	10.372
RELLENO CON MATERIAL DE EXCAVACIÓN CC	m³	0,0200	66.095	1.322
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				13.819
TOTAL OBRA x m		\$	13.819	

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los precios de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 216 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores.

Valor redondeado a múltiplo de 100 \$13800.



CA-2- ZONA DURA:

Zona dura en concreto de 0.10 m de espesor conforma irregular.				
PRESUPUESTO DETALLADO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
160 ANÁLISIS URBANISMO				
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRE:	hc	0,9000	31.474	28.327
BORDILLO PREFABRICADO A-80	un	0,4800	20.728	9.949
CONCRETO CORRIENTE GRAVA COMÚN 2500 f	m³	0,1600	332.357	53.177
CONEXIÓN SALIDA ROCIADOR	un	0,2700	97.246	26.257
Descapote a máquina espesor 0,20m	m³	1,0000	1.359	1.359
EXCAVACIÓN MECÁNICA P/SUBRASANTE	m³	0,2100	14.260	2.995
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m²	1,0000	5.293	5.293
Total ANÁLISIS URBANISMO				127.356
TOTAL OBRA x m²		\$	127.356	

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los precios de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 216 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores.

CA-3- ENRAMADA

PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
001 ACTIVIDADES PRELIMINARES				
Descapote a máquina espesor 0,20m	m³	0,20	1.359	272
LOCALIZACIÓN, TRAZADO Y REPLANTEO	m²	1,00	5.293	5.293
RELLENO CON MATERIAL DE PRÉSTAMO	m³	0,10	146.182	14.618
Total ACTIVIDADES PRELIMINARES				20.183
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECT.	m²	1,00	165.089	165.089
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				165.089
009 CUBIERTAS				
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO/ZINC	m	1,50	57.166	85.749
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m³	1,05	31.635	33.217
Total CUBIERTAS				118.966
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
COLUMNAS EN TUBO PVC RELLENO EN CONCRETO	m	0,22	90.262	20.003
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				20.003
470100 PISOS				
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	m²	1,00	34.411	34.411
Total PISOS				34.411
TOTAL OBRA x m²		\$	358.651	

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los precios de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 216 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores.



CA-4- POZO SÉPTICO

DOS TANQUES SÉPTICOS EN POLIETILENO CAPACIDAD DE 500 LITROS CADA UNO				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
016 RED SANITARIA				
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	4,00	31.474	125.896
EXCAVACIÓN MANUAL PROFUNDIDAD 0-2M	m³	1,00	68.541	68.541
CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL	m³	1,00	55.485	55.485
SUMINISTRO INST. CODO 4	un	2,00	26.187	52.374
CODO 45° PVC UNIÓN MECÁNICA 4	un	2,00	148.495	296.990
SUMINISTRO INST. CODO REVENTILADO 4X2	un	2,00	55.122	110.244
BAJANTE AGUAS NEGRAS 4	m	4,00	55.799	223.196
REVENTILACIÓN 2	m	4,00	24.482	97.928
Tanque eternit 500lt con salida negro (tanque + tapa)	un	2,00	138.916	277.833
Total RED SANITARIA				1.308.487
TOTAL OBRA x und		\$	1.308.487	

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los precios de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 216 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores.

CA-5- PANALES DE ABEJAS

PANALES DE ABEJAS MELIPONIAS, CON ESTRUCTURA EN MADERA DE 1.30 M DE ALTO, CON TECHO EN ZINC, CAJA EN MADERA				
PRESUPUESTO RESUMIDO				
Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
009 CUBIERTAS				
CUBIERTA CORPATECHO CORPACERO	m²	0.2500	31.635	7.909
ESTRUCTURA DE MADERA PARA TEJA FIBROCEMENTO/ZINC	m	0.5000	57.166	28.583
Total CUBIERTAS				36.492
50882 ESTRUCTURAS EN MADERA				
Suministro inst. columnas en madera 8 x 18cm	m	1,8000	57.397	103.315
Suministro inst. muro madera pino	m²	2,8500	54.826	156.254
Total ESTRUCTURAS EN MADERA				259.569
TOTAL OBRA x UND		\$	296.060	

Fuente: Presupuesto de obra elaborado por VALORAR S.A. con base a los precios de insumos, mano de obra y equipos de la base de datos de Construdata edición 216 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores.



CA6-TRANSLADO DE POSTE



NIT. 890.904.996 - 1

Medellín, 24 de diciembre de 2025

Señor(a):
SANDRA GEANETTE HERRERA MONTOYA
dmontoya@valorar.com

PED-3652904-Y3X8

Asunto: Respuesta solicitud de trabajo en redes de energía. Pedido PED-3652904-Y3X8.

Respetado(a) Señor(a):

Para EPM es muy importante analizar las necesidades de sus clientes y usuarios. Las atendemos con toda la responsabilidad que merecen quienes son la razón de ser de esta empresa.

En cuanto a su solicitud, le informamos que:

se encontró casa a 24 metros del eje de la vía de 1 orden nacional según Ley 1228 del 16 julio de 2008 por la cual se determinan las franjas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión para las carreteras del sistema vial nacional de 30 metros, vivienda cuenta con medidor legalizado 190657200701560000. vecinos en el sector legalizados: 190657200702360000, red con servidumbre desde 01/01/1998, no es viable movimiento de redes. la red existente se encuentra a 24 metros dentro de la franja mencionada y cualquier reubicación no cumpliría con ley ya mencionada. nota: se visita pagina de referencia. se habla con encargada via telefonica.

Cordialmente,



Unidad Atención Técnica de Clientes

Nota: Se cuenta con el documento emitido por EPM, mediante el cual se da respuesta a la solicitud de traslado del poste. En dicha comunicación se informa que este traslado no es posible, de acuerdo con las condiciones expuestas en la respuesta.



Por lo anterior, no se liquida este ítem dentro del informe y se recomienda al ejecutor de la obra realizar directamente esta labor de traslado.

NOTA: Las vidas útiles adoptadas en la metodología de Fitto y Corvini son tomadas de la resolución 620 del 2008 para las construcciones de estructura de concreto o mampostería estructural, las construcciones de otros materiales o tipologías constructivas son determinadas por el fabricante o por el perito según visita de campo.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO REDONDEADO	VALOR REDONDEADO
C-1 VIVIENDA	13	70	18,57%	2,5	18,20%	\$ 1.691.049	\$307.786	\$ 1.383.263	\$ 1.383.000	\$ 1.383.000
CA-2- ZONA DURA	13	70	18,57%	2,5	18,20%	\$ 127.356	\$23.180	\$ 104.176	\$ 104.000	\$ 104.000
CA-3- ENRAMADA	13	70	18,57%	2,5	18,20%	\$ 358.651	\$65.278	\$ 293.374	\$ 293.000	\$ 293.000
CA-4- POZO SEPTICO	13	25	0,00%	2,5	44,37%	\$ 1.308.487	\$580.528	\$ 727.958	\$ 728.000	\$ 728.000
CA-5- PANALES DE ABEJAS	9	20	45,00%	2,5	38,04%	\$ 296.060	\$112.610	\$ 183.450	\$ 183.000	\$ 183.000
CA-6-TRASLADO DE POSTE	0	0	0,00%	0	FALSO		\$0	\$ 0	\$ 0	\$ 0

8.3. ANEXO VALORACIÓN DE ESPECIES

para el cálculo del valor de estas especies se consultó a un agrónomo experto que determinó el valor de éstas de acuerdo a investigaciones de mercado y cálculos matemáticos respectivos y la tabla de especies vegetales del año 2025.

ZONAS DE BOSQUES:

La valoración realizada para especies vegetales en la zona boscosa Se efectuó siguiendo la metodología de cubicación de maderas, por lo que solo se tiene en cuenta el valor comercial de ésta. No se incluye la valoración económica ambiental. Como no se tiene especificaciones de las especies encontradas se trabajó con el valor de la rastra en madera común.

ESPECIE	ALTURA (m)	DAP (m)	# PLANTAS/Ha	VOLUMEN ÁRBOL EN PIE (m3)	VOLUMEN TOTAL	VALOR M3	VALOR PLANTA	VALOR M2
Bosque natural, secundario y galerías	5,5	0,12	2460	0,04	99,413028	\$ 180.000	\$ 7.274	\$ 1.789

Nota: En la valoración de bosques solo se tiene en cuenta el valor antrópico dispuesto para la madera, por ende en este informe no se ha realizado ningún tipo de investigación que ofrezca alguna valoración económica en relación con plantas endémicas o amenazadas, así como absorción de CO2 ó valor paisajístico.



SOPORTE DE CÁLCULOS

Para realizar la valoración de éste tipo de cobertura, se determinó la zona de vida según Holdridge con el objetivo de establecer características generales del bosque. Se utilizó la metodología de CORINE Land Cover adaptada para Colombia (IDEAM, 2010), para realizar la caracterización de la cobertura vegetal. Para ejecutar el cálculo de la cantidad de árboles por hectárea se siguió la metodología utilizada por Ariza, Toro & Lores (2009), además se tuvo en cuenta que para realizar la valoración de bosques se sugiere trabajar con madera común en el cual se asume un valor 180.000, m3. Para realizar los cálculos se tomó como base una altura promedio de 5 m y un DAP de 0.12 m.

Para determinar el volumen de los árboles en pie se utilizó la Guía Práctica para la cubicación de maderas donde:

Cubicación árbol de bosque

ESPECIE	$\pi/4$	DAP(m) *DAP(m)	Altura total (m)	FF	VOLUMEN ÁRBOL EN PIE (m3)
ARBOL DE BOSQUE	0.785	0.0144	5	0.65	0.04

Una vez cubicado el árbol se valoró el m2 de bosque:

Valoración de bosque

ESPECIE	ALTURA (m)	DAP (m)	# PLANTAS/ Ha	VOLUMEN ÁRBOL EN PIE (m3)	VOLUMEN TOTAL	VALOR M3	VALOR PLANTA	VALOR M2
Bosque natural, secundari o y	5,5	0,12	2460	0,04	99,413028	\$ 180.000	\$ 7.274	\$ 1.789

NOTA: En la valoración de bosques solo se tiene en cuenta el valor antropico dispuesto para la madera, por ende, en este informe no se ha realizado ningún tipo de investigación que ofrezca alguna valoración económica en relación con plantas endémicas o amenazadas, así como su valor paisajístico o ambiental.



9. DETERMINACIÓN DEL CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE

AV-20250252
DIRECCIÓN: EL PORVENIR
VEREDA: EL INGENIO (FICHA PREDIAL)
VEREDA: EL INGENIO (FICHA CATASTRAL)
VEREDA: EL INGENIO (EOT)
VEREDA: EL INGENIO (CTL)
MUNICIPIO DE MACEO – DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

ESTIMACIÓN DE GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
	LOTE	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL TERRENO	2,8750 ha
	ÁREA DE INTERVENCIÓN	0,5118 ha
	TOTAL ESTIMACIÓN	\$ 5.644.001
	ESTIMACIÓN EN S.M.M.L.V (AÑO 2025)	3,96

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble:
 Valor Avalúo Comercial:

LOTE
\$ 107.918.043

1. ESTIMACIÓN NOTARIADO Y REGISTRO

ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 5.644.001	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje		No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
3. Desconexión de servicios públicos.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
6. Impuesto predial.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
8. Adecuación de áreas remanentes.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
TOTAL LIQUIDACIÓN	\$ 5.644.001	

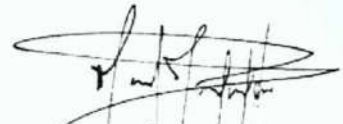
2. ESTIMACIÓN POR LUCRO CESANTE

ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ -	No fueron suministrados los documentos e información necesaria para el cálculo de este ítem.
TOTAL ESTIMACIÓN POR LUCRO CESANTE	\$ -	



Anexo 1: Notariado y registro		APLICA																																																																																																																																																																									
Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00585 del 24 de enero 2025 , en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 00179 del 10 de enero 2025 , expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.																																																																																																																																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>TIPO DE ADQUISICIÓN</th> <th>COMPRA PARCIAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UVT 2025</td> <td>\$ 49.799,00</td> </tr> <tr> <td>UVB 2025</td> <td>\$ 11.552,00</td> </tr> <tr> <td>SMMLV 2025</td> <td>\$ 1.423.500</td> </tr> <tr> <td>VALOR DE AVALÚO</td> <td>\$ 107.918.043</td> </tr> </tbody> </table>	TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	UVT 2025	\$ 49.799,00	UVB 2025	\$ 11.552,00	SMMLV 2025	\$ 1.423.500	VALOR DE AVALÚO	\$ 107.918.043	<table border="1"> <thead> <tr> <th>AVALÚO EN UVB</th> <th>AVALÚO EN UVT</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9.341,94</td> <td>2.167,07</td> </tr> </tbody> </table>	AVALÚO EN UVB	AVALÚO EN UVT	9.341,94	2.167,07	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Avalúo en SMMLV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>75,81</td> </tr> </tbody> </table>		Avalúo en SMMLV			75,81																																																																																																																																																						
TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL																																																																																																																																																																										
UVT 2025	\$ 49.799,00																																																																																																																																																																										
UVB 2025	\$ 11.552,00																																																																																																																																																																										
SMMLV 2025	\$ 1.423.500																																																																																																																																																																										
VALOR DE AVALÚO	\$ 107.918.043																																																																																																																																																																										
AVALÚO EN UVB	AVALÚO EN UVT																																																																																																																																																																										
9.341,94	2.167,07																																																																																																																																																																										
Avalúo en SMMLV																																																																																																																																																																											
	75,81																																																																																																																																																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESTINACIÓN Y USO</th> <th>DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN																																																																																																																																																																								
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN																																																																																																																																																																										
GASTOS NOTARIALES	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Concepto</th> <th>Tarifa</th> <th>Cantidad</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Derechos notariales</td> </tr> <tr> <td>Acto sin cuantía</td> <td>\$ 86.200</td> <td></td> <td rowspan="4">\$ 323.754</td> </tr> <tr> <td>Cuantía inferior o igual a \$ 246.700</td> <td>\$ 29.400</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cuantía superior a \$ 246.700</td> <td>0,3000%</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Hoja papel de seguridad</td> <td>\$ 5.300</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Copia hoja de seguridad</td> <td>\$ 5.300</td> <td>30</td> <td>\$ 159.000</td> </tr> <tr> <td>Autenticidad de firma y huella dactilar</td> <td>\$ 9.900</td> <td></td> <td>\$ -</td> </tr> <tr> <td>Verificación de huella digital</td> <td>\$ 4.600</td> <td></td> <td>\$ -</td> </tr> <tr> <td>Documento conformado por más de un folio (10%)</td> <td>\$ 990</td> <td></td> <td>\$ -</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Recaudos</td> </tr> <tr> <td>Acto sin cuantía</td> <td>\$ 18.400</td> <td>3</td> <td rowspan="6">\$ 96.900</td> </tr> <tr> <td>0 - \$ 100'</td> <td>\$ 27.600</td> <td></td> </tr> <tr> <td>100' - 300'</td> <td>\$ 41.700</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>300' - 500'</td> <td>\$ 50.300</td> <td></td> </tr> <tr> <td>500' - 1000'</td> <td>\$ 68.600</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1000' - 1500'</td> <td>\$ 80.900</td> <td></td> </tr> <tr> <td>> 1500'</td> <td>\$ 92.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Imppto. de Tímbr (Art.77 Ley 2277 Dic 2022)</td> </tr> <tr> <td colspan="4">"Transitorio" Artículo 8 Decreto 0175 de 2025 - Conmoción Int.</td> </tr> <tr> <td>0 - 20.000 UVT (COP \$995.980.000)</td> <td>1,0000%</td> <td>1</td> <td rowspan="3">\$ 1.079.180</td> </tr> <tr> <td>> 20.000 UVT (COP \$995.980.000)</td> <td>1,5000%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>> 50.000 UVT (COP \$2.353.250.000)</td> <td>3,0000%</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="10">GASTOS REGISTRALES</td> <td colspan="3">Registro</td> <td rowspan="6">\$ 935.649</td> </tr> <tr> <td>Acto sin cuantía</td> <td>\$ 28.100</td> <td></td> </tr> <tr> <td>< = 1.061,28 UVB</td> <td>\$ 50.600</td> <td></td> </tr> <tr> <td>> 1.061,28 UVB; < = 15.918,96 UVB</td> <td>0,8670%</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>> 15.918,96 UVB; < = 27.592,87 UVB</td> <td>1,0760%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>> 27.592,87 UVB; < = 40.858,70 UVB</td> <td>1,1990%</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>> 40.858,70 UVB</td> <td>1,2680%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>FMI</td> <td>\$ 14.600</td> <td>3</td> <td>\$ 43.800</td> </tr> <tr> <td>Sistematización y conservación documental</td> <td>2%</td> <td>1</td> <td>\$ 18.713</td> </tr> <tr> <td colspan="3">NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)</td> <td>\$ 2.736.496</td> </tr> <tr> <td colspan="3">IMPUESTOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>IVA DERECHOS NOTARIALES</td> <td>19,00%</td> <td>\$ 106.828</td> <td></td> </tr> <tr> <td>RENTAS DEPARTAMENTALES (INCLUYE</td> <td>1,05%</td> <td>\$ 1.138.739</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DERECHOS NOTARIALES</td> <td>0,54%</td> <td>\$ 582.757</td> <td></td> </tr> <tr> <td>RETENCIÓN EN LA FUENTE</td> <td>1,00%</td> <td>\$ 1.079.180</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)</td> <td>\$ 5.644.001</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales, la retención en la fuente y los impuestos (IVA y Rentas) </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de: </td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"> \$5.644.001 CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL UN PESOS M.L. </td> </tr> <tr> <td colspan="3">VALOR TOTAL DEL AVALÚO</td> <td>\$ 107.918.043</td> </tr> <tr> <td colspan="3">DAÑO EMERGENTE</td> <td>\$ 5.644.001</td> </tr> <tr> <td colspan="3">LUCRO CESANTE</td> <td>\$ 0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOTAL INDEMNIZACIÓN</td> <td>\$ 113.562.044</td> </tr> </tbody> </table>			Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor	Derechos notariales				Acto sin cuantía	\$ 86.200		\$ 323.754	Cuantía inferior o igual a \$ 246.700	\$ 29.400		Cuantía superior a \$ 246.700	0,3000%	1	Hoja papel de seguridad	\$ 5.300	15	Copia hoja de seguridad	\$ 5.300	30	\$ 159.000	Autenticidad de firma y huella dactilar	\$ 9.900		\$ -	Verificación de huella digital	\$ 4.600		\$ -	Documento conformado por más de un folio (10%)	\$ 990		\$ -	Recaudos				Acto sin cuantía	\$ 18.400	3	\$ 96.900	0 - \$ 100'	\$ 27.600		100' - 300'	\$ 41.700	1	300' - 500'	\$ 50.300		500' - 1000'	\$ 68.600		1000' - 1500'	\$ 80.900		> 1500'	\$ 92.000		Imppto. de Tímbr (Art.77 Ley 2277 Dic 2022)				"Transitorio" Artículo 8 Decreto 0175 de 2025 - Conmoción Int.				0 - 20.000 UVT (COP \$995.980.000)	1,0000%	1	\$ 1.079.180	> 20.000 UVT (COP \$995.980.000)	1,5000%		> 50.000 UVT (COP \$2.353.250.000)	3,0000%		GASTOS REGISTRALES	Registro			\$ 935.649	Acto sin cuantía	\$ 28.100		< = 1.061,28 UVB	\$ 50.600		> 1.061,28 UVB; < = 15.918,96 UVB	0,8670%	1	> 15.918,96 UVB; < = 27.592,87 UVB	1,0760%		> 27.592,87 UVB; < = 40.858,70 UVB	1,1990%	1	> 40.858,70 UVB	1,2680%		FMI	\$ 14.600	3	\$ 43.800	Sistematización y conservación documental	2%	1	\$ 18.713	NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			\$ 2.736.496	IMPUESTOS				IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$ 106.828		RENTAS DEPARTAMENTALES (INCLUYE	1,05%	\$ 1.138.739		DERECHOS NOTARIALES	0,54%	\$ 582.757		RETENCIÓN EN LA FUENTE	1,00%	\$ 1.079.180		TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			\$ 5.644.001	Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales, la retención en la fuente y los impuestos (IVA y Rentas)				CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:				\$5.644.001 CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL UN PESOS M.L.				VALOR TOTAL DEL AVALÚO			\$ 107.918.043	DAÑO EMERGENTE			\$ 5.644.001	LUCRO CESANTE			\$ 0	TOTAL INDEMNIZACIÓN			\$ 113.562.044
	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor																																																																																																																																																																							
	Derechos notariales																																																																																																																																																																										
	Acto sin cuantía	\$ 86.200		\$ 323.754																																																																																																																																																																							
	Cuantía inferior o igual a \$ 246.700	\$ 29.400																																																																																																																																																																									
	Cuantía superior a \$ 246.700	0,3000%	1																																																																																																																																																																								
	Hoja papel de seguridad	\$ 5.300	15																																																																																																																																																																								
	Copia hoja de seguridad	\$ 5.300	30	\$ 159.000																																																																																																																																																																							
	Autenticidad de firma y huella dactilar	\$ 9.900		\$ -																																																																																																																																																																							
	Verificación de huella digital	\$ 4.600		\$ -																																																																																																																																																																							
	Documento conformado por más de un folio (10%)	\$ 990		\$ -																																																																																																																																																																							
	Recaudos																																																																																																																																																																										
	Acto sin cuantía	\$ 18.400	3	\$ 96.900																																																																																																																																																																							
	0 - \$ 100'	\$ 27.600																																																																																																																																																																									
	100' - 300'	\$ 41.700	1																																																																																																																																																																								
	300' - 500'	\$ 50.300																																																																																																																																																																									
	500' - 1000'	\$ 68.600																																																																																																																																																																									
	1000' - 1500'	\$ 80.900																																																																																																																																																																									
	> 1500'	\$ 92.000																																																																																																																																																																									
	Imppto. de Tímbr (Art.77 Ley 2277 Dic 2022)																																																																																																																																																																										
"Transitorio" Artículo 8 Decreto 0175 de 2025 - Conmoción Int.																																																																																																																																																																											
0 - 20.000 UVT (COP \$995.980.000)	1,0000%	1	\$ 1.079.180																																																																																																																																																																								
> 20.000 UVT (COP \$995.980.000)	1,5000%																																																																																																																																																																										
> 50.000 UVT (COP \$2.353.250.000)	3,0000%																																																																																																																																																																										
GASTOS REGISTRALES	Registro			\$ 935.649																																																																																																																																																																							
	Acto sin cuantía	\$ 28.100																																																																																																																																																																									
	< = 1.061,28 UVB	\$ 50.600																																																																																																																																																																									
	> 1.061,28 UVB; < = 15.918,96 UVB	0,8670%	1																																																																																																																																																																								
	> 15.918,96 UVB; < = 27.592,87 UVB	1,0760%																																																																																																																																																																									
	> 27.592,87 UVB; < = 40.858,70 UVB	1,1990%	1																																																																																																																																																																								
	> 40.858,70 UVB	1,2680%																																																																																																																																																																									
	FMI	\$ 14.600	3	\$ 43.800																																																																																																																																																																							
	Sistematización y conservación documental	2%	1	\$ 18.713																																																																																																																																																																							
	NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)			\$ 2.736.496																																																																																																																																																																							
IMPUESTOS																																																																																																																																																																											
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$ 106.828																																																																																																																																																																									
RENTAS DEPARTAMENTALES (INCLUYE	1,05%	\$ 1.138.739																																																																																																																																																																									
DERECHOS NOTARIALES	0,54%	\$ 582.757																																																																																																																																																																									
RETENCIÓN EN LA FUENTE	1,00%	\$ 1.079.180																																																																																																																																																																									
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)			\$ 5.644.001																																																																																																																																																																								
Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales, la retención en la fuente y los impuestos (IVA y Rentas)																																																																																																																																																																											
CONCLUSIÓN: Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar por el lucro cesante y daño emergente, es de:																																																																																																																																																																											
\$5.644.001 CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL UN PESOS M.L.																																																																																																																																																																											
VALOR TOTAL DEL AVALÚO			\$ 107.918.043																																																																																																																																																																								
DAÑO EMERGENTE			\$ 5.644.001																																																																																																																																																																								
LUCRO CESANTE			\$ 0																																																																																																																																																																								
TOTAL INDEMNIZACIÓN			\$ 113.562.044																																																																																																																																																																								



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS VALORAR S.A. CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2	
Tema: Revisión de valores propuestos para el predio CM2-UF3-SCN-013 Fecha de aprobación avalúo: 30-12-2025 Lugar: Oficinas de Valorar S.A.	
1. ASISTENTES*	
Daniel Amézquita Aldana – Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734 Juan Esteban Botero – Avaluador Comisionado RAA AVAL-1017211289 Luis Eduardo Henao Gómez – Representante Legal Valorar S.A.	
2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN	
• Presentación metodologías y cálculos para el predio CM2-UF3-SCN-013 • Presentación de valores propuestos por parte de Juan Esteban Botero • Análisis y pronunciación del comité técnico de avalúos de Valorar S.A.	
3. VALORES APROBADOS	
Para el predio con las siguientes características: LOTE, clasificación del suelo RURAL, uso actual AGROPECUARIO, vereda EL INGENIO del municipio de MACEO departamento de ANTIOQUIA, se aprueba con un valor total de avalúo comercial por \$ 107.918.043 pesos mlv, más un valor de indemnización por Daño Emergente por \$ 5.644.001 pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de \$ 0 pesos mlv.	
Fecha de aprobación de avalúo: 30 de diciembre de 2025.	
 DANIEL AMÉZQUITA ALDANA Coordinador del comité técnico RAA AVAL-1014183734	 JUAN ESTEBAN BOTERO Avaluador Comisionado RAA AVAL-1017211289
 LUIS EDUARDO HENAO GÓMEZ Representante Legal Valorar S.A.	





PIN de Validación: abae0a01



115

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico





PIN de Validación: abae0a01



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2019

Régimen
Régimen Académico





PIN de Validación: abae0a01



116

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA
Dirección: CARRERA 55 # 53 A - 35 APTO 2708
Teléfono: 3015957297
Correo Electrónico: damezquita@valorar.com

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

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

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

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





PIN de Validación: abae0a01



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



PIN DE VALIDACIÓN

abae0a01

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal





PIN de Validación: a3935a22



117

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico





PIN de Validación: a3830a02



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico





PIN de Validación: a3930a02



118

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico





PIN de Validación: a3930a12



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

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

Teléfono: 3016189378

Correo Electrónico: juanesbotero1007@gmail.com

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

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

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

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





PIN de Validación: a3930a02



119

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



PIN DE VALIDACIÓN

a3930a02

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal





MUNICIPIO DE MACEO

Municipio de Maceo Antioquia Alcaldía

Nit: 890980958-3

Teléfono: 864 02 09 / Fax: 864 0506

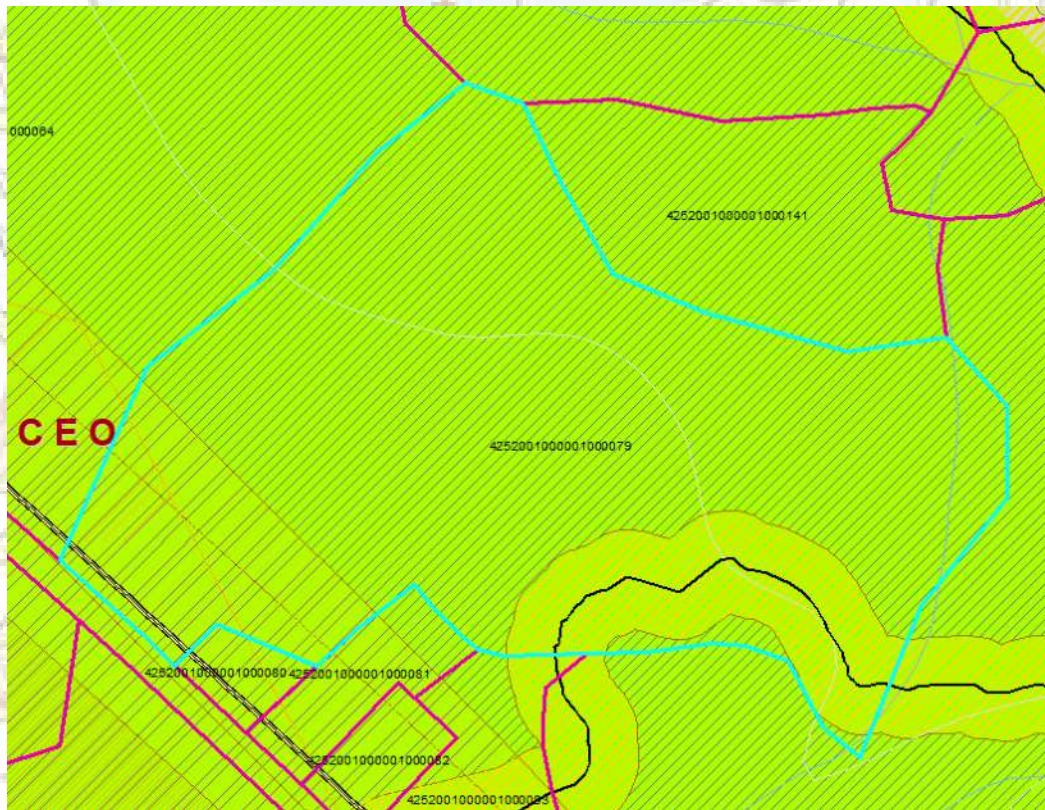


MUNICIPIO DE MACEO LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO RURAL

(12 de noviembre del año 2025)

CERTIFICO USO DEL SUELO RURAL

El predio con cedula catastral 4252001000001000079 ubicado en la vereda El Ingenio zona rural del Municipio Maceo, presenta los siguientes usos según Acuerdo 009 del 19 de diciembre de 2018.



☒ 7. Zonas de Suelo de Desarrollo Restringido



Subcategoría: Corredores viales suburbanos.

Unidad de manejo: Corredor Vial Suburbano de uso múltiple El Ingenio.

Uso Principal: Comercial, servicios e Industria mediana con control de contaminantes.

Usos Complementarios: Minería.

Usos Restringidos: Infraestructura de servicios públicos, centros de eventos regionales y locales, comercio y servicios no asociados al uso principal.

Usos Prohibidos: Vivienda, parcelaciones rurales, agricultura extensiva, cultivos limpios, pastoreo, social obligado de recreación, educación y salud, centros vacacionales.

Usos de suelos no establecidos

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.2.1.2.1.3 Etapa de Formulación, Literal C. Componente Rural: *La reglamentación de actividades y usos del suelo. Los usos del suelo se establecerán para cada área de actividad, en principales, compatibles o complementarios, condicionados o restringidos y/o prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible o complementario, condicionado o restringido se entenderá prohibido.*

Franja de protección del recurso hídrico

Corresponde a las fajas de terreno alrededor de los nacimientos de todos los cuerpos de agua, a lado y lado de los cauces de quebradas, arroyos, caños, ríos y similares, y alrededor de todas las ciénagas, lagunas y demás cuerpos cenagosos, medidos a partir de la cota máxima de inundación o borde superior del talud que conforma el cauce. Esta zona se considera como un área de alta fragilidad ecológica, y se establecen los retiros según el Decreto 1449 de 1997, artículo 3, y demás normas relacionadas con rondas hídricas como se especifica a continuación:

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

Áreas de retiro a infraestructura vial

De acuerdo a lo establecido por la Ley 1228 de 2008, en el municipio de Maceo se establecen según el artículo 2°.

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

FIRMADO EN ORIGINAL

ANDERSON BETANCUR CORTÉS

Secretario de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Rural

Proyectó	Revisó	Aprobó
Maria José Meneses Yepes – Contratista.	Anderson Betancur Cortés – secretario de Planeación	Anderson Betancur Cortés – secretario de Planeación

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

1. **ARTÍCULO 58 CONSTITUCIÓN POLÍTICA COLOMBIA 1991.**
2. **LEY 9 DE 1989**, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.
3. **LEY 388 DE 1997**, Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
4. **DECRETO 1420 DE 1998**, por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
5. **RESOLUCIÓN 620 DE 2008**, INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI SEDE CENTRAL, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
6. **LEY 1682 DE 2013** Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.
7. **DECRETO 737 DE 2014**, por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.
8. **LEY 1437 DE 2011**, Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
9. **LEY 1564 DE 2012**, Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA DE 1991

ARTICULO 58. Modificado por el art. 1, Acto Legislativo No. 01 de 1999. el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

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

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

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

LEY 9 DE 1989, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

LEY 388 DE 1997, Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. **CAPÍTULO VII** Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

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

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

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de

hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y desistemas 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 local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley;

l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley;

m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes." Ver la Resolución del IDU 1402 de 2001 , Ver Acuerdo Distrital 10 de 2000 , Ver Concepto Secretaría General 11 de 2002

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

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

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

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

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

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

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

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

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuto.

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 1°.- Reglamentado por el Decreto Nacional 2729 de 2012. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.

Parágrafo 2°.- 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 3°. Adicionado por el art. 63, Ley 1537 de 2012 Ver Concepto de la Sec. General 37577 de 2011

Artículo 61-A. Adicionado por el art. 122, Ley 1450 de 2011. Parágrafo 1. Adicionado por el Art. 122, Ley 1450 de 2011. Parágrafo 2. Adicionado por el Art. 122, Ley 1450 de 2011. Parágrafo 3. Adicionado por el Art. 122, Ley 1450 de 2011. Artículo 62°.- Procedimiento para la expropiación.

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

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.

3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria. **Numeral declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002**

4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.

5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

CAPÍTULO VIII Expropiación por vía administrativa

Artículo 63°.- Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k),

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

1) y m) del artículo 58 de la presente Ley. Ver el Acuerdo 15 de 1999
Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

Artículo 64°.- Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos. Ver el Acuerdo 15 de 1999

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

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso. Ver el Acuerdo 15 de 1999

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

Artículo 67°.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, **sedeberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley.** Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998 **Texto en negrilla declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-476 de 2007, Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002** **Parágrafo 1°.-** El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 2°.- El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de

la enajenación voluntaria. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

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

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

5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa. **Artículo 69°.- Notificación y recursos.** El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

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

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002**

2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez

(10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002; en el entendido de que en caso de expropiación de vivienda**

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

personal o familiar, única y actual, procede el pago en efectivo y en un solo contado, salvo acuerdo en contrario.

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

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

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

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

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

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

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer que se solicita practicar.

3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa. **Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-127 de 1998**

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco

(5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio. **Numeral derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-059 de 2001**

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;

b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en que proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado.

Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.

d. La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

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

DECRETO 1420 DE 1998, por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27

del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

Capítulo Primero, Disposiciones generales

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

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

Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa
Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria
Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa
Determinación del efecto de plusvalía
Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación
Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma.
Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

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

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

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

Artículo 5°.- Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral tercero del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autoavalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro. **Artículo 6°.-** Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

Topografía
Normas urbanísticas
Servicios públicos domiciliarios
Redes de infraestructura vial
Tipología de las construcciones
Valor por unidad de área de terreno
Áreas Morfológicas
Homogéneas
La estratificación socioeconómica

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

Parágrafo 2°.- En desarrollo del presente Decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en su proceso de formación catastral de actualización de la formación catastral.

Artículo 7°.- Derogado por el art. 7, Decreto Nacional 1788 de 2004. Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuviese reglamentado el uso del suelo, el potencial de edificación será el predominante en la zona geoeconómica homogénea o en

la zona homogénea física previstas en el artículo 6 del presente Decreto, al 24 de julio de 1997.

Capítulo segundo, De las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz.

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

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

Artículo 10°.- Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los avaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente Decreto, elaborarán un sistema de registro y deacreditación de los avaluadores.

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

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

Capítulo tercero, Procedimiento para la elaboración y controversia de los avalúos

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

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

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

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

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

Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.

Copia de la cédula catastral, siempre que exista

Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres

(3) meses a la fecha de la solicitud.

Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble o motivo de avalúo, según el caso.

Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere del caso.

Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

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

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

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

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

Artículo 16º.- Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Agustín Codazzi, para que este examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo. **Artículo 17º.-** Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

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

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

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

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

Artículo 18º.- En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este Decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 a 60 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

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

Capítulo cuarto

De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos Artículo

20º.- 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 definiendo independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a la estimación.

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

La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.

La destinación económica del inmueble.

Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

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

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

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

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

La estratificación socioeconómica del bien

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

Para el terreno

Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección

Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio Tipo de construcciones en la zona

La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte

En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.

La estratificación socioeconómica del inmueble Para

las construcciones:

El área de construcciones existentes autorizadas legalmente

Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados

Las obras adicionales o complementarias existentes La edad de los materiales

El estado de conservación física

La vida útil económica y técnica remanente

La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido

Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

Para los cultivos:

La variedad

La densidad del cultivo

La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo

El estado fitosanitario

La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 23°.- En desarrollo de las facultades conferidas por la ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y presentación de los avalúos de que trata el presente Decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedir dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este Decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.

Artículo 24°.- Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este Decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 25°.- Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente Decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las aplicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general.

Artículo 26°.- Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Capítulo quinto

Disposiciones finales

Artículo 27°.- Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tiene o no el carácter de Vivienda de Interés Social, par adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9 de 1989 y del artículo 95 de la Ley

388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora. **Artículo 28°.-** Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1995.

Artículo 29°.- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad de los inmuebles que hayan avaluado en aplicación del presente Decreto. Esta información se destinará a alimentar el sistema de información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

Artículo 30°.- Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Lo dispuesto en el artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 27 del presente Decreto.

Artículo 31°.- Derogado por el art. 7. Decreto Nacional 1788 de 2004. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos

76, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, el primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el 24 de julio de 1997.

Para los siguientes planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será aquella en que se inicie la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 388 de 1997. Para los instrumentos que desarrollan los planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será la del año inmediatamente anterior a la adopción del instrumento que desarrolla el plan.

Parágrafo.- Los valores comerciales a que hace referencia el presente artículo, serán ajustados a valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolla.

Artículo 32°.- La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

Artículo 33°.- El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

RESOLUCIÓN 620 DE 2008, INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI SEDE CENTRAL, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. CAPITULO. I

ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ARTÍCULO 2o. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

PARÁGRAFO. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años. **ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que entérminos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VIII de las Fórmulas Estadísticas).

ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

ARTÍCULO 5o. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

ARTÍCULO 6o. ETAPAS PARA ELABORACIÓN DE LOS

AVALÚOS. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificarla concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas, se informará al contratante sobre las mismas.

6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.

8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien, excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

ARTÍCULO 7o. IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL PREDIO. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas, es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.
2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.
3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.
4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso de que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (teléfono, gas, alumbrado público), estos deben ser tenidos en cuenta.
5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

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

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

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

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

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

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

ARTÍCULO 8o. IDENTIFICACIÓN LEGAL. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de estas situaciones.

PARÁGRAFO. Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

ARTÍCULO 9o. CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS.

Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y, cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia. En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

PARÁGRAFO. En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

CAPÍTULO II

APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS.

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a

información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS

VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión. Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

ARTÍCULO 12. Cuando se trate de evaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII -De las fórmulas Estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de forma.

ARTÍCULO 13. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridos para la construcción, se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

PARÁGRAFO 1o. Este método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.
PARÁGRAFO 20. Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

ARTÍCULO 14. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. En desarrollo de este método (técnica), se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo esta la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

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

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu} - C_u}{1 + g} \right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
V _{tu}	Valor del terreno urbanizado.
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
C _u	Costos de urbanismo.

(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra). **PARÁGRAFO 10.** Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

PARÁGRAFO 20. Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

ARTÍCULO 16. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O

INGRESOS. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.

4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.

5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.

6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

ARTÍCULO 17. El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

ARTÍCULO 18. AVALÚOS DE BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE

PROPIEDAD HORIZONTAL. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

ARTÍCULO 19. AVALÚOS DE BIENES NO SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$V.T. = (A.P.) * (V.U.P.)$$

$$A.P. = A.T.C. - A.C.$$

En donde:

V. T. Valor Total de la propiedad

A.P. Área Privada

A.T.C. Área Total Construida

A.C. Áreas Comunes

V.U. P. Valor Unitario Privado

Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

ARTÍCULO 20. PROCEDIMIENTO EN CASO DE SOLICITUDES

DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS). Cuando se requiera realizar avalúos destinados para que la autoridad competente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de Vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

1. Para el avalúo de la construcción: El perito podrá seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones mínimas, medias y máximas, con una cobertura espacial representativa y donde se incorporen predios con grandes áreas de construcción.

Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones.

Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística esta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a evaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo.

2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se podrán tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio si estas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3 del artículo 3o del Decreto 540 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

Se deben investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones.

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7,5%, es necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generar dos o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de titulación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avalúos del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

ARTÍCULO 21. CÁLCULO DEL VALOR DE LA COMPENSACIÓN DEBIDA POR LA AFECTACIÓN A CAUSA DE UNA OBRA PÚBLICA. La forma para calcular este valor será:

1. Estímese el valor comercial del bien antes de la afectación.

2. Tómese como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.

3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario) dicho canon mensual

multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.

4. Si la estimación de dicho valor se hace a "posteriori" independiente que se vaya a adquirir o no el predio; el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero, tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Para estimar el monto de la compensación de las rentas o ingresos que se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6 del artículo 21, Decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

— Las declaraciones para efectos tributarios.

— El balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ninguna de las anteriores, deberá probar la utilidad neta del negocio de por lo menos los seis meses anteriores, mediante un estado de pérdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

Esta utilidad neta mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan establecido como período de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan vial u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, en lo que se refiere a las áreas.

ARTÍCULO 22. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO DE BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL.

Para efecto de

lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.

2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

PARÁGRAFO. Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998 y el párrafo 2o del artículo 2o del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 23. VALORACIÓN DE PREDIOS EN ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

ARTÍCULO 24. VALORACIÓN DE PREDIOS INCLUIDOS EN LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2o del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y, en general, la capacidad productiva del suelo.

CAPÍTULO IV

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

ARTÍCULO 25. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL ALDE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.

Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia (P1).
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m² de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P2).

3. El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P1), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.

4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

ARTÍCULO 26. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO.

Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P1).
2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P2).
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P1).
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

PARÁGRAFO 1o. Si no existe norma anterior que determinar los usos del suelo en la zona o subzona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el párrafo 3 del artículo 4o del Decreto 1788 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que habla la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

PARÁGRAFO 2o. Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el párrafo 2o del artículo 6o del Decreto 1420 de 1998.

ARTÍCULO 27. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

El cálculo del efecto total de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO. Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente resolución.

CAPÍTULO V

OTRAS DISPOSICIONES.

ARTÍCULO 28. AVALÚO DE ÁREAS DE CESIÓN. Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7o de la Ley 9ª de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

ARTÍCULO 29. AVALÚOS EN LAS ZONAS RURALES. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.
- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- Posibilidades de adecuación.
- Cultivos: tipo, variedad, densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si este es de carácter comercial, cultivo o protector.

PARÁGRAFO. Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

ARTÍCULO 30. Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avalúos de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellas.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Adicionalmente, deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación que estén sujetos los bienes.

ARTÍCULO 31. En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso de que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

PARÁGRAFO 1o. Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.

PARÁGRAFO 2o. Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar si el valor dado por los entrevistados también las incluyen.

ARTÍCULO 32. Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

ARTÍCULO 33. Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

PARÁGRAFO. Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería evaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.

CAPÍTULO. VI

DE LA CONTROVERSIA DE LOS AVALÚOS

ARTÍCULO 34. REVISIÓN DE LOS AVALÚOS. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuó directamente en la realización del mismo.

ARTÍCULO 35. IMPUGNACIÓN. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

ARTÍCULO 36. Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo,

o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado. Si se trata del primer caso, se definirá el método aplicable y si hay lugar a ello dispondrá la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, señalará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá lo conducente para la aplicación y desarrollo correcto del método.

PARÁGRAFO. El Subdirector de Catastro, después de haber estudiado y definido lo previsto en este artículo, podrá comisionar a un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que realice la práctica de las pruebas que se requieran para resolver la impugnación.

LEY 1682 DE 2013 *Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.*

TÍTULO IV GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES. CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de

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

ARTÍCULO 20. Modificado por el art. 3, 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.

La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.

PARÁGRAFO 1º. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 10 de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

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

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

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

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

PARÁGRAFO 2º. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio y medidas cautelares. (Modificado por el art. 8. Ley 1882 de 2018) 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 adeude 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.

PARÁGRAFO 2: (Adicionado por el art. 18. Ley 1882 de 2018)

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.

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

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 resolverlas impugnaciones será de diez (10) días y se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

PARÁGRAFO 1º. 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 2º. (Modificado por el art. 9. Ley 1882 de 2018) El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

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

PARÁGRAFO 4º. 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 art. 10. Ley 1882 de 2018). Modificado por el art. 4. 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 y/o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

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

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

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

Si la información de catastro no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medio de comunicación idóneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o linderos el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces realice. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y/o 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 hacerlas 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 1º. 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 2º. 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. (Modificado por el art. 11. Ley 1882 de 2018). 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 art. 5. 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 treinta (30) días calendario, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

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

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley.

ARTÍCULO 29. Entrega anticipada de bienes en proceso de extinción de dominio, baldíos y bajo administración de CISA. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clarificación o inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar.

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

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

ARTÍCULO 30. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte. **ARTÍCULO 31. Ejecutoriedad del acto expropiatorio.** El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria y ejecutiva.

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

ARTÍCULO 32. Sesión voluntaria a título gratuito de franjas de terreno. Corregido por el art. 1, Decreto Nacional 3049 de 2013. Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adquirente los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

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

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

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

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

ARTÍCULO 35. Predios adquiridos para compensación ambiental. Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

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

ARTÍCULO 36. Sesión de inmuebles entre entidades públicas. Corregido por el art. 2, Decreto Nacional 3049 de 2013. Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

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

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

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

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

ARTÍCULO 37. Modificado por el art. 6, Ley 1742 de 2014. El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número 2150 de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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

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

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

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

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

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán surtir estas etapas.

PARÁGRAFO 1º. El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

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

DECRETO 737 DE 2014, por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.

Artículo 1º. Objeto. El presente decreto fija las condiciones y requisitos para la aplicación del saneamiento automático de bienes inmuebles para por motivos de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin antecedente registral.

Artículo 2º. Competencia. La entidad pública que haya destinado pretenda adquirir o haya adquirido inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte es la competente para invocar el saneamiento automático.

Artículo 3º. Concepto y procedencia. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo cuando se adquiera la totalidad o parte del predio.

Artículo 4º. Oponibilidad. Con el propósito de asegurar la oponibilidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático oficiará a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 Otros del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con este, dicho saneamiento.

Adicionalmente, la entidad pública comunicará de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación del oficio en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble.

Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de la ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniario.

Artículo 5º. Estudio previo para el saneamiento automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

1. Un estudio de títulos del predio por sanear, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad.

2. Certificado de libertad y tradición actualizado.

3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

4. Levantamiento topográfico.

Artículo 6º. Declaratoria de saneamiento por ministerio de la ley. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título traslativo de dominio y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública e interés social que fundamentan la declaratoria. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como prueba del derecho real de dominio a favor del Estado.

Parágrafo. Para el caso de los bienes baldíos a cargo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incode) la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de infraestructura de transporte debe solicitar su adjudicación al citado instituto de conformidad con lo señalado en la Ley 160 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 7º. Acto de Saneamiento de Bienes con identidad registral. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se invoque el saneamiento automático se dispondrá, cuando ello corresponda, la cancelación o la liberación parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan inscritas en el folio de matrícula del predio.

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 3º del presente decreto, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo, el Registrador, cuando lo requerido sea una porción de terreno segregado de otro de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

Artículo 8º. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos o abrirá la nueva ficha predial si el predio carece de identidad catastral, en un término no mayor de dos (2) meses.

Artículo 9º. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

LEY 1437 DE 2011, Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, CAPÍTULO V Publicaciones, citaciones, comunicaciones y notificaciones

Artículo 65. Deber de publicación de los actos administrativos de carácter general. Los actos administrativos de carácter general no serán obligatorios mientras no hayan sido publicados en el **Diario Oficial** o en las gacetas territoriales, según el caso. Las entidades de la administración central y descentralizada de los entes territoriales que no cuenten con un órgano oficial de publicidad podrán divulgar esos actos mediante la fijación de avisos, la distribución de volantes, la inserción en otros medios, la publicación en la página electrónica o por bando, en tanto estos medios garanticen amplia divulgación.

Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa iniciada con una petición de interés general, se comunicarán por cualquier medio eficaz.

En caso de fuerza mayor que impida la publicación en el **Diario Oficial**, el Gobierno Nacional podrá disponer que la misma se haga a través de un medio masivo de comunicación eficaz.

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

Parágrafo. También deberán publicarse los actos de nombramiento y los actos de elección distintos a los de voto popular.

Artículo 66. Deber de notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto. Los actos administrativos de carácter particular deberán ser notificados en los términos establecidos en las disposiciones siguientes.

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

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

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

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

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

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

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

Artículo 68. Citaciones para notificación personal. Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente.

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

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

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

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

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

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

NOTA: El texto subrayado fue derogado por el literal a), art. 626, Ley 1564 de 2012.

Lo anterior sin perjuicio del derecho de postulación.

En todo caso, será necesaria la presentación personal del poder cuando se trate de notificación del reconocimiento de un derecho con cargo a recursos públicos, de naturaleza pública o de seguridad social.

Artículo 72. Falta o irregularidad de las notificaciones y notificación por conducta concluyente. Sin el lleno de los anteriores requisitos no se tendrá por hecha la notificación, ni producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada revele que conoce el acto, consienta la decisión o interponga los recursos legales.

Artículo 73. Publicidad o notificación a terceros de quienes se desconozca su domicilio. Cuando, a juicio de las autoridades, los actos administrativos de carácter particular afecten en forma directa e inmediata a terceros que no intervinieron en la actuación y de quienes se desconozca su domicilio, ordenarán publicar la parte resolutive en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación en el territorio donde sea competente quien expidió las decisiones. En caso de ser conocido su domicilio se procederá a la notificación personal.

LEY 1564 DE 2012, Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones, TÍTULO III PROCESOS DECLARATIVOS ESPECIALES CAPÍTULO

Artículo 399. Expropiación. El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas: 1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso. Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordene la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.

4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará la entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

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 fueron 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.

NOTA: Parágrafo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-750 de 2015, salvo el apartado subrayado el cual se declara INEXEQUIBLE.