Autopista Río Magdalena
ALEATICA

ANI

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20263100018311
15 de octubre del 2026

CARLOS JOSÉ BERRÍO
C.C. 3.524.266
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS JOSÉ BERRÍO
Propietario
EL ROSAL / SN (FMI - Catastro)
VEREDA LA FLORESTA / SIN REG ORIGEN (FMI - Catastro)
MACEO - PUERTO BERRIO (FMI - Catastro)
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. 20263100017271 del 29 de septiembre de 2026. Predio nro. **CM2-UF3-SCN-035**.

Estimados señores,

En razón a que en el oficio de Citación con radicado de salida nro. 20263100017281 del 29 de septiembre de 2026, se les instó a comparecer a notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra nro. 20263100017271 del 29 de septiembre de 2026, el cual fue enviado por Autopista Río Magdalena S.A.S. mediante Correo Certificado Nacional - Servientrega S.A. con Guía de Transporte nro. 9192615426 de fecha el 06 de octubre de 2026, y publicado el 08 de octubre 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, sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal, de acuerdo con lo establecido en la 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. 20263100017271 del 29 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 ROSAL** / **SN** (FMI - Catastro), ubicado en la vereda La Floresta / Sin Reg Origen (FMI - Catastro), del municipio de Maceo - Puerto Berrio (FMI - Catastro), departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral nro.

57920040000004000660000000000[1] y folio de matrícula inmobiliaria nro. **019-3959** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-SCN-035**, Alto de Dolores – Puerto Berrío, el cual se cita a continuación:

"(…)

El MINISTERIO DE TRANSPORTE y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la Resolución 1251 del 18 de septiembre de 2014, y en virtud del Artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, declaró de utilidad pública e interés social el "PROYECTO AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2 REMEDIOS-ALTO DE DOLORES-PUERTO 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, Capitulo 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-035*** *de fecha 20 de noviembre de 2025, del cual se anexa copia; cuya área de terreno requerida es de* ***UNA HECTÁREA CON MIL CUATROCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS (1,1409 Ha)****, debidamente delimitada y alinderada dentro de las siguientes abscisas: Abscisa Inicial 10+790.92 Km a la Abscisa Final 11+138.78 Km, a segregarse de un predio denominado* ***EL ROSAL*** */* ***SN*** *(FMI - Catastro), ubicado en la vereda La Floresta / Sin Reg Origen (FMI - Catastro), del municipio de Maceo - Puerto Berrio (FMI - Catastro), departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral nro.* ***57920040000004000660000000000*** *y folio de matrícula inmobiliaria nro.* ***019-3959*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío.*

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

[1] Este predio se encuentra atravesado por el límite municipal definido por la quebrada La Alejandría, por lo que, cuenta con dos Fichas Prediales asociadas al folio de matrícula nro. 019-3959, a saber: (i) la nro. 16907909, con cédula catastral nro. 57920040000004000660000000000, con un área de 2,6191 Ha, ubicada en el municipio de Puerto Berrío y (ii) la nro. 14502687, con cédula catastral nro. 42520010000011002790000000000, con un área de 5,0627 Ha, ubicada en el municipio de Maceo, es decir que, el área total según Catastro es de 7,6818 Ha; por lo anterior y teniendo en cuenta que, el área requerida se ubica en el municipio de Puerto Berrío, solo se relaciona la cédula catastral nro. 57920040000004000660000000000.

CONSTRUCCIONES ANEXAS: CA-1: *Bocatoma en concreto. Dimensiones 1.80 m de largo *0.20 m de ancho y 0.8m de altura, de 0.36 m².*

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES: *Zona de Bosque de 7.662,36 m², trescientas (300) unidades de Plátano, treinta (30) unidades de aguacate, veinte (20) unidades de Cedro, doscientas (200) unidades de Cacao, y quince (15) unidades de Nogal.*

PRECIO DE ADQUISICIÓN: *El valor de la Oferta Formal de Compra es la suma de* ***SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS ($67.329.312) 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 nro. ***CM2-UF3-SCN-035****, denominado* ***EL ROSAL*** */* ***SN*** *(FMI - Catastro), ubicado en la vereda La Floresta / Sin Reg Origen (FMI - Catastro), del municipio de Maceo - Puerto Berrio (FMI - Catastro), departamento de Antioquia, de fecha 13 de abril de 2026:*

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR.

CUADRO DE VALORES				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	1,047237	ha	$ 21.943.000	$ 22.979.521
ÁREA REQUERIDA EN RONDA HÍDRICA	0,093663	ha	$ 21.943.000	$ 2.055.247
VALOR TOTAL TERRENO				$ 25.034.769
CONSTRUCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1-BOCATOMA	0,360	m2	$ 1.723.000	$ 620.280
VALOR TOTAL CONTRUCCIONES ANEXAS				$ 620.280
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ZONA DE BOSQUE	7662,36	m²	$ 1.889	$ 14.474.198
PLÁTANO	300,00	Und	$ 52.016	$ 15.604.800
AGUACATE	30,00	Und	$ 105.321	$ 3.159.630
CEDRO	20,00	Und	$ 68.000	$ 1.360.000
CACAO	200,00	Und	$ 30.189	$ 6.037.800
NOGAL	15,00	Und	$ 69.189	$ 1.037.835

VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES		$ 41.674.263
VALOR TOTAL DEL AVALÚO		$ 67.329.312
VALOR EN LETRAS	SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE 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 2026, 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.

*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 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 02 de diciembre de 2025, elaborado por la Sociedad ***AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.****, se concluyó que, el actual titular del derecho real de dominio es el señor* ***CARLOS JOSÉ BERRÍO*** *(Fallecido), quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía nro. 3.524.266, y adquirió el predio por ADJUDICACIÓN DE BALDÍO que le hiciera el INCORA, mediante la Resolución nro. 2064 del 24 de noviembre de 1986, acto debidamente registrado en la* ***anotación nro. 1*** *de folio de matrícula inmobiliaria nro.* ***019-3959*** *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 de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión predial de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., ubicada en el CCO. Peaje Puerto Berrío, PR 85+150 de la Ruta Nacional 6206 Puerto Berrio (Antioquia), 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; también podrá enviar su respuesta al correo electrónico notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.co, con copia al correo electrónico comunicaciones@autopistamagdalena.com.co, o podrá radicar su respuesta en la página web: https://orfeong.autopistamagdalena.com.co/ng_backend/frontend/web/site/signup.

(…)"

Es de indicar que en la comunicación de Citación con radicación de salida nro. 20263100017281 del 29 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. 20263100017271 del 29 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 26 DE OCTUBRE DE 2026 **A LAS 7:30 A.M.**

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

Atentamente,

Firmado por:
ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ
2026/10/19 09:55:58

ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
Gerente

CC: Expediente predial.

Anexo: Oferta Formal de Compra nro. **20263100017271 del 29 de septiembre de 2026** y sus anexos

Proyectó: Winny Jaimes
Revisó: Ricardo Muñetones
Revisó: Manuel Ulises Montero, Luis Fernando Salazar Osorio

Autopista Río Magdalena
ALEATICA

ANI

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20263100017271
29 de septiembre del 2026

CARLOS JOSÉ BERRÍO
C.C. 3.524.266
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS JOSÉ BERRÍO
Propietario
EL ROSAL / SN (FMI - Catastro)
VEREDA LA FLORESTA / SIN REG ORIGEN (FMI - Catastro)
MACEO - PUERTO BERRIO (FMI - Catastro)
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 ROSAL** / **SN** (FMI - Catastro), ubicado en la vereda La Floresta / Sin Reg Origen (FMI - Catastro), del municipio de Maceo - Puerto Berrio (FMI - Catastro), departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral nro. **57920040000004000660000000000**[1] y folio de matrícula inmobiliaria nro. **019-3959** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-SCN-035**, Alto de Dolores – Puerto Berrío.

Estimados señores,

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

[1] Este predio se encuentra atravesado por el límite municipal definido por la quebrada La Alejandría, por lo que, cuenta con dos Fichas Prediales asociadas al folio de matrícula nro. 019-3959, a saber: (i) la nro. 16907909, con cédula catastral nro. 57920040000004000660000000000, con un área de 2,6191 Ha, ubicada en el municipio de Puerto Berrío y (ii) la nro. 14502687, con cédula catastral nro. 42520010000011002790000000000, con un área de 5,0627 Ha, ubicada en el municipio de Maceo, es decir que, el área total según Catastro es de 7,6818 Ha; por lo anterior y teniendo en cuenta que, el área requerida se ubica en el municipio de Puerto Berrío, solo se relaciona la cédula catastral nro. 57920040000004000660000000000.

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, Capitulo 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-035** de fecha 20 de noviembre de 2025, del cual se anexa copia; cuya área de terreno requerida es de **UNA HECTÁREA CON MIL CUATROCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS (1,1409 Ha)**, debidamente delimitada y alinderada dentro de las siguientes abscisas: Abscisa Inicial 10+790.92 Km a la Abscisa Final 11+138.78 Km, a segregarse de un predio denominado **EL ROSAL** / **SN** (FMI - Catastro), ubicado en la vereda La Floresta / Sin Reg Origen (FMI - Catastro), del municipio de Maceo - Puerto Berrio (FMI - Catastro), departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral nro. **57920040000004000660000000000** y folio de matrícula inmobiliaria nro. **019-3959** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío.

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

CONSTRUCCIONES ANEXAS: CA-1: Bocatoma en concreto. Dimensiones 1.80 m de largo *0.20 m de ancho y 0.8m de altura, de 0.36 m^2.

CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES: Zona de Bosque de 7.662,36 m^2, trescientas (300) unidades de Plátano, treinta (30) unidades de aguacate, veinte (20) unidades de Cedro, doscientas (200) unidades de Cacao, y quince (15) unidades de Nogal.

PRECIO DE ADQUISICIÓN: El valor de la Oferta Formal de Compra es la suma de **SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS ($67.329.312) 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 nro. **CM2-UF3-SCN-035**, denominado **EL ROSAL** / **SN** (FMI - Catastro), ubicado en la vereda La Floresta / Sin Reg Origen (FMI - Catastro), del municipio de Maceo - Puerto Berrio (FMI - Catastro), departamento de Antioquia, de fecha 13 de abril de 2026:

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR.

CUADRO DE VALORES				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA REQUERIDA	1,047237	ha	$ 21.943.000	$ 22.979.521
ÁREA REQUERIDA EN RONDA HÍDRICA	0,093663	ha	$ 21.943.000	$ 2.055.247
VALOR TOTAL TERRENO				$ 25.034.769
CONSTRUCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1-BOCATOMA	0,360	m2	$ 1.723.000	$ 620.280
VALOR TOTAL CONTRUCCIONES ANEXAS				$ 620.280
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ZONA DE BOSQUE	7662,36	m²	$ 1.889	$ 14.474.198
PLÁTANO	300,00	Und	$ 52.016	$ 15.604.800
AGUACATE	30,00	Und	$ 105.321	$ 3.159.630
CEDRO	20,00	Und	$ 68.000	$ 1.360.000
CACAO	200,00	Und	$ 30.189	$ 6.037.800
NOGAL	15,00	Und	$ 69.189	$ 1.037.835
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				$ 41.674.263
VALOR TOTAL DEL AVALÚO				$ 67.329.312
VALOR EN LETRAS	SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE 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 2026, 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.

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 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 02 de diciembre de 2025, elaborado por la Sociedad **AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S.**, se concluyó que, el actual titular del derecho real de dominio es el señor **CARLOS JOSÉ BERRÍO** (Fallecido), quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía nro. 3.524.266, y adquirió el predio por ADJUDICACIÓN DE BALDÍO que le hiciera el INCORA, mediante la Resolución nro. 2064 del 24 de noviembre de 1986, acto debidamente registrado en la **anotación nro. 1** de folio de matrícula inmobiliaria nro. **019-3959** 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 de las normas relativas a la enajenación voluntaria.

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión predial de la sociedad AUTOPISTA RÍO MAGDALENA S.A.S., ubicada en el CCO. Peaje Puerto Berrío, PR 85+150 de la Ruta Nacional 6206 Puerto Berrio (Antioquia), 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; también podrá enviar su respuesta al correo electrónico notificaciones.arm@autopistamagdalena.com.co, con copia al correo electrónico comunicaciones@autopistamagdalena.com.co, o podrá radicar su respuesta en la página web: https://orfeong.autopistamagdalena.com.co/ng_backend/frontend/web/site/signup.

Atentamente,

Firmado por:
ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ
2026/10/01 07:00:42

ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
Gerente

CC: Expediente predial.

Anexos:
Fotocopia de la Ficha y Plano Predial.
Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo.
Normas relativas a la enajenación voluntaria.

Proyectó: Winny Jaimes
Revisó: Ricardo Muñetones
Revisó: Manuel Ulises Montero, Luis Fernando Salazar Osorio

Autopista
Río Magdalena
ALEATICA

ANI

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20263100017281
29 de septiembre del 2026

CARLOS JOSÉ BERRÍO
C.C. 3.524.266
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS JOSÉ BERRÍO
Propietario
EL ROSAL / SN (FMI - Catastro)
VEREDA LA FLORESTA / SIN REG ORIGEN (FMI - Catastro)
MACEO - PUERTO BERRIO (FMI - Catastro)
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 ROSAL / SN** (FMI - Catastro), ubicado en la vereda La Floresta / Sin Reg Origen (FMI - Catastro), del municipio de Maceo - Puerto Berrio (FMI - Catastro), departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral nro. **57920040000004000660000000000**[1] y folio de matrícula inmobiliaria nro. **019-3959** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-SCN-035**, 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 Berrio (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. 20263100017271 de fecha 29 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

[1] Este predio se encuentra atravesado por el límite municipal definido por la quebrada La Alejandría, por lo que, cuenta con dos Fichas Prediales asociadas al folio de matrícula nro. 019-3959, a saber: (i) la nro. 16907909, con cédula catastral nro. 57920040000004000660000000000, con un área de 2,6191 Ha, ubicada en el municipio de Puerto Berrío y (ii) la nro. 14502687, con cédula catastral nro. 42520010000011002790000000000, con un área de 5,0627 Ha, ubicada en el municipio de Maceo, es decir que, el área total según Catastro es de 7,6818 Ha; por lo anterior y teniendo en cuenta que, el área requerida se ubica en el municipio de Puerto Berrío, solo se relaciona la cédula catastral nro. 57920040000004000660000000000.

Autopista
Río Magdalena
ALEATICA

ANI

Oferta Formal de Compra sobre una franja de terreno a segregarse de un predio denominado **EL ROSAL / SN** (FMI - Catastro), ubicado en la vereda La Floresta / Sin Reg Origen (FMI - Catastro), del municipio de Maceo - Puerto Berrio (FMI - Catastro), departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral nro. **57920040000004000660000000000** y folio de matrícula inmobiliaria nro. **019-3959** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-SCN-035**, Alto de Dolores – Puerto Berrío.

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, con copia al correo electrónico comunicaciones@autopistamagdalena.com.co, o podrá radicarse en la página web: https://orfeong.autopistamagdalena.com.co/ng_backend/frontend/web/site/signup.

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 08 DE OCTUBRE DE 2026 **A LAS 7:30 A.M.**

DESFIJADO EL 15 DE OCTUBRE DE 2026 **A LAS 5:30 P.M.**

Atentamente,

Firmado por:
ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ
2026/10/01 07:00:04

ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
Gerente

CC: Expediente predial.

Anexos: N/A

Proyectó: Winny Jaimes
Revisó: Ricardo Muñetones
Revisó: Manuel Ulises Montero, Luis Fernando Salazar Osorio

Centro de Soluciones

El documento que compone el presente envío fué cotejado con el presentado por el interesado o remitente, siendo identicos. El interesado o remitente exonera de responsabilidad a SERVIENTREGA por la veracidad de la información contenida en los documentos que componen la guia No. 9192615426

Tipo	# folios	# anexos
Notificaciones	1	0
Citaciones a diligencias varias		
Otros Documentos Legales		2/2

Los anexos no son cotejables

SERVIENTREGA S.A. NIT. 860.512.330-3
Principal: Bogotá D.C., Colombia
Av Calle 6 No 34 A - 11.
Somos Grandes Contribuyentes.
Resolución DIAN 000200 Diciembre 27 / 2024
Somos Grandes Contribuyentes en Bogotá DC (Resolución N° DDI-029334 31 de octubre de 2025)
Autorretenedores Resol. DIAN:09698 de Nov 24/2003.
Responsables y Retenedores de IVA.
Autorización
Numeración de Facturación 18764102434222 del 12/2/2025 al 12/2/2027 Prefijo J087 del No. 40001 al No. 45000.

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA No.:

J08744981

FECHA: 2026/10/06 **HORA:** 11:12:49

INFORMACIÓN DEL SERVICIO

CLIENTE: AUTOPISTA RIO MAGDALEN

NIT: 900788548

DIRECCIÓN: PUERTO BERRIO

TELÉFONO: 3173320391

EMAIL: WINNY.JAIMES@AUTOPISTAMAGDALENA.COM.CO

ORIGEN: PUERTO BERRIO/ANTIOQUIA

SERVICIO (1): GUÍA: 9192615426

FECHA PROG.ENTREGA: 08-10-2026

RÉGIMEN: MENSAJERIA EXPRESA

DESTINATARIO: CARLOS JOSE BERRIO

NIT/I.D.: 3524266

DESTINO: MEDELLIN/ANTIOQUIA

DIRECCIÓN: PREDIO EL ROSAL UBICADO EN LA VEREDA LA FLORESTA DEL MUNICIPIO DE MACEO ANTIOQUIA

TELÉFONO: 3152874943 **CODPOSTAL:** 050015

PRODUCTO: AVISOS JUDICIALES

CONTENIDO: NOTIFICACION JUDICIAL

OBSERVACIONES:

T.E: NORMAL **M.T:** TERRESTRE **PZ:** 1

DIMENSIONES	PESO VOLUMÉTRICO	PESO FÍSICO
//		

LIQUIDACIÓN SERVICIO TRANSPORTE

SERV	VR. DECLA	VR.SOB.FLT	VR.FLT	VR.TOTAL
(1)	$5.000	$050	$24.950	$25.000

TOTAL DEL SERVICIO

SERVICIO	VALOR TOTAL	FORMA DE PAGO
(1)	$25.000	CONTADO-CON

MEDIO DE PAGO

EFECTIVO

VALOR TOTAL SERVICIO: $ 25.000
VALOR A RECAUDAR EN DESTINO: $ 0

DG-4-MERF-FAC-F-1 V1

REPRESENTACIÓN GRÁFICA FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA CUFE:

be8229dafb17389df59035178e624f8b9152d78d0c3f25688bf92af461d03594f0a62752fb7ea497a03cf7a20f65e626

PROVEEDOR DE FACTURA ELECTRÓNICA:
Servientrega S.A **NIT:** 860.512.330-3

Sis-fe-860512330 **COD CDS:** 117007

USUARIO: SALZAYA

PRUEBA DE ADMISIÓN: FÍSICO/E-MAIL

PRUEBA DE ENTREGA: FÍSICO

*El peso facturado corresponde al mayor entre el peso físico y peso volumétrico.

*Esta factura electrónica de venta hace las veces de prueba de admisión.

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. Así mismo, 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 remitirse al portal web www.servientrega.com o la línea de atención al usuario: (1) 7700200. Ministerio de transporte: Licencias No. 805 de Marzo 5/2001. MINTIC: Licencia No. 2065 de Oct 8/2020.

VIGILADO SUPERTRANSPORTE

9192615426

Total Piezas **1**

Terrestre

Normal

AVISOS JUDICIALES

servientrega

Fecha Admisión 06/10/2026

Peso 0.00 Kg

Dim //

Vr. A Cobrar

$ 0

Cod Postal: **050015**

0200	0015		304
Cod. Operativo	Zona Carga	Zona Documento	Id Ciudad Destino

Destino: MACEO **- ANTIOQUIA**

Dir: PREDIO EL ROSAL UBICADO EN LA VEREDA LA FLORESTA DEL MUNICIPIO DE MACEO ANTIOQUIA

Destinatario: CARLOS JOSE BERRIO Tel: 3152874943

Origen: **PUERTO BERRIO - ANTIOQUIA**

Dir: PUERTO BERRIO

Remitente: AUTOPISTA RIO MAGDALENA S A S Tel: 3173320391

H11:12 / CDS 117007 IN - PUERTO BERRIO PARQUE PRINCIPAL
FEE 08/00/2026

JUDICIAL

9192615426

Recibo a conformidad / observaciones en la entrega

Nombres y apellidos legibleso Sello empresa o seguridad (No firma)

Fecha Entrega:__/__/___ ____:____

Ministerio de Transporte Lic 805 de Marzo 5/2001. MINTIC Licencia No. 2065 de Oct 8/2020

9192615426

Cara de impresión

servientrega | Mundo de Soluciones

SERVIENTREGA S.A. NIT. 860.512.330-3 Principal
Bogotá D.C., Colombia Av Calle 6 No 34ª – 11.

Fecha Admisión: 06/10/2026 11:12
Fecha Prog. Entrega: 08/10/2026

GUÍA No. 9192615426

DATOS DEL REMITENTE

Nombre: AUTOPISTA RIO MAGDALENA S A S
D.I/NIT: 900788548
Origen: PUERTO BERRIO-ANTIOQUIA-COLOMBIA
Dirección: PUERTO BERRIO
Cod. Postal 053428
Teléfono: *****20391
E-mail: *****.JAIMES@AUTOPISTAMAGDALENA.COM.CO

DATOS DEL DESTINATARIO

Nombre: CARLOS JOSE BERRIO
Destino: MEDELLIN-ANTIOQUIA-COLOMBIA
Dirección: PREDIO EL ROSAL UBICADO EN LA VEREDA LA FLORESTA DEL MUNICIPIO DE MACEO ANTIOQUIA
Cod. Postal 050015
Teléfono: *****74943
E-mail: *****TMAIL.COM

Quien entrega: YADID ALFREDO **COD CDS** 117007
Observaciones en la entrega:

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. Así mismo, 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 remitirse al portal web www.servientrega.com o la línea de atención al usuario (1) 770020.

DATOS DEL ENVIO

Producto: AVISOS JUDICIALES
No. Remisión: 158415405484845
B. Seguridad:
No. Sobreporte:
Cam Pers1:
Cam Pers2:
Cam Pers3:
Peso Físico Kg:
Volumen Cm:
Peso volumétrico:
Total de piezas: 1
Tiempo de entrega: NORMAL
Medio de transporte: TERRESTRE
Valor Declarado COP: $5000
Valor Cobrado COP: $25000
Forma de pago: CONTADO
Régimen: Mensajeria expresa
Dice contener: NOTIFICACION JUDICIAL

Recibi a conformidad
Fecha: 09/10/2026 11:54

Quien recibe: Pedro Luis Berrio
Identificación: 71186382 **PARENTEZCO:** hijo

Ministerio de Trasporte: Licencias No. 806 de Marzo 503/2001 MINTIC: Licencia No. 1776 de Sept. 7/2010.

DG-5-CI-IDM-F-150 V.



INTENTOS DE ENTREGA

FECHA	CAUSAL DEVOLUCION	NOTIFICACION

DEVOLUCIÓN AL REMITENTE

servientrega Mundo de Soluciones

NIT 860512330-3

Constancia de Entrega de COMUNICADO JUDICIAL

2286762

Información Envío

No. de Guía Envío	9192615423	Fecha de Envío	6	10	2026

Remitente	**Ciudad**	PUERTO BERRIO	**Departamento**	ANTIOQUIA	
	Nombre	AUTOPISTA RIO MAGDALENA S A S			
	Dirección	PUERTO BERRIO	**Teléfono**	3173320391	

Destinatario	**Ciudad**	MACEO	**Departamento**	ANTIOQUIA	
	Nombre	RAMIRO DE JESUS CARMONA JIMENEZ Y ANTONIO JOSE CARMONA JIMENEZ			
	Dirección	PREDIO EL SILENCIO INSP POLICIA DE LA FLORESTA UBICADO EN LA VEREDA ÐA FLORESTA DEL MUNICIPIO DE MACEDO ANTIOQUIA	**Teléfono**	3128514809	

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	RAMIRO CARMONA

Tipo de Documento:	CEDULA CIUDADANIA	No Documento:	71186253

Fecha de Entrega Envío	**Día**	9	**Mes**	10	**Año**	2026	**Hora de Entrega**	**HH**	11	**MM**	54

Información del Documento movilizado

Nombre Persona / Entidad	**No. Referencia Documento**

SERVIENTREGA S.A. hace constar que hizo entrega de:	COMUNICADO JUDICIAL	De acuerdo con lo estipulado con el Artículo 2° Numeral 3° del Acuerdo No. 1775 de 2003 de que trata la Ley 794 DE 2003, modificada por el acuerdo 2255 de 2003 y derogada por el literal C). Artículo 626 Ley 1564 de 2012.

Anexos()	

Información de seguimiento interno

Nombre Lider:	Nombre quien elabora la constancia	Fecha y Hora Elaboración Constancia					
		Día	**Mes**	**Año**	**HH**	**MM**	
DIDIER SANCHEZ							
Firma: Digitally signed by SERVIENTREGA S.A. Date: 2026.10.09 14:23:32 -05:00 Reason: Servientrega. Location: Colombia	**DIDIER SANCHEZ DUQUE**	**9**	**10**	**2026**	**14**	**23**	**Número de Guía Logística de Reversa**

Mensaje: Verifique que la imagen de la Prueba de Entrega "Envio Original" en la página www.servientrega.com como constancia de entrega de este documento. Está 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.

Pedro J Berrio
Garcia
71186382

Autopista Río Magdalena
ALEATICA

ANI

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20263100017281
29 de septiembre del 2026

CARLOS JOSÉ BERRÍO
C.C. 3.524.266
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS JOSÉ BERRÍO
Propietario
EL ROSAL / SN (FMI - Catastro)
VEREDA LA FLORESTA / SIN REG ORIGEN (FMI - Catastro)
MACEO - PUERTO BERRIO (FMI - Catastro)
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 ROSAL / SN** (FMI - Catastro), ubicado en la vereda La Floresta / Sin Reg Origen (FMI - Catastro), del municipio de Maceo - Puerto Berrio (FMI - Catastro), departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral nro. **57920040000004000660000000000**[1] y folio de matrícula inmobiliaria nro. **019-3959** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-SCN-035**, 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 Berrio (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. 20263100017271 de fecha 29 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

[1] Este predio se encuentra atravesado por el límite municipal definido por la quebrada La Alejandría, por lo que, cuenta con dos Fichas Prediales asociadas al folio de matrícula nro. 019-3959, a saber: (i) la nro. 16907909, con cédula catastral nro. 57920040000004000660000000000, con un área de 2,6191 Ha, ubicada en el municipio de Puerto Berrío y (ii) la nro. 14502687, con cédula catastral nro. 42520010000011002790000000000, con un área de 5,0627 Ha, ubicada en el municipio de Maceo, es decir que, el área total según Catastro es de 7,6818 Ha; por lo anterior y teniendo en cuenta que, el área requerida se ubica en el municipio de Puerto Berrío, solo se relaciona la cédula catastral nro. 57920040000004000660000000000.

Autopista
Río Magdalena
ALEATICA

ANI

Oferta Formal de Compra sobre una franja de terreno a segregarse de un predio denominado **EL ROSAL / SN** (FMI - Catastro), ubicado en la vereda La Floresta / Sin Reg Origen (FMI - Catastro), del municipio de Maceo - Puerto Berrio (FMI - Catastro), departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral nro. **57920040000004000660000000000** y folio de matrícula inmobiliaria nro. **019-3959** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-SCN-035**, Alto de Dolores – Puerto Berrío.

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, con copia al correo electrónico comunicaciones@autopistamagdalena.com.co, o podrá radicarse en la página web: https://orfeong.autopistamagdalena.com.co/ng_backend/frontend/web/site/signup.

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 08 DE OCTUBRE DE 2026 **A LAS 7:30 A.M.**

DESFIJADO EL 15 DE OCTUBRE DE 2026 **A LAS 5:30 P.M.**

Atentamente,

Firmado por:
ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ
2026/10/01 07:00:04

ALEJANDRO NIÑO ARBELÁEZ
Gerente

CC: Expediente predial.

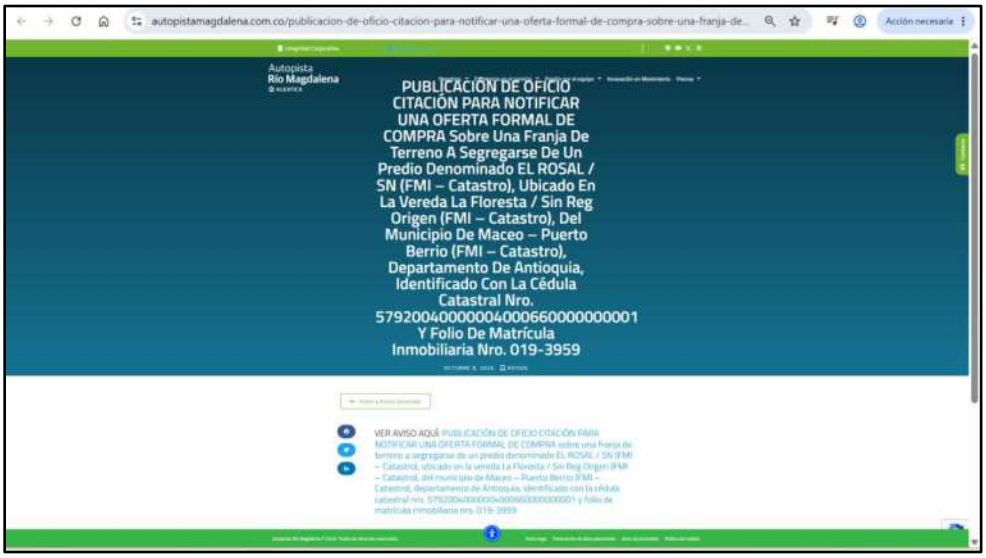
Anexos: N/A

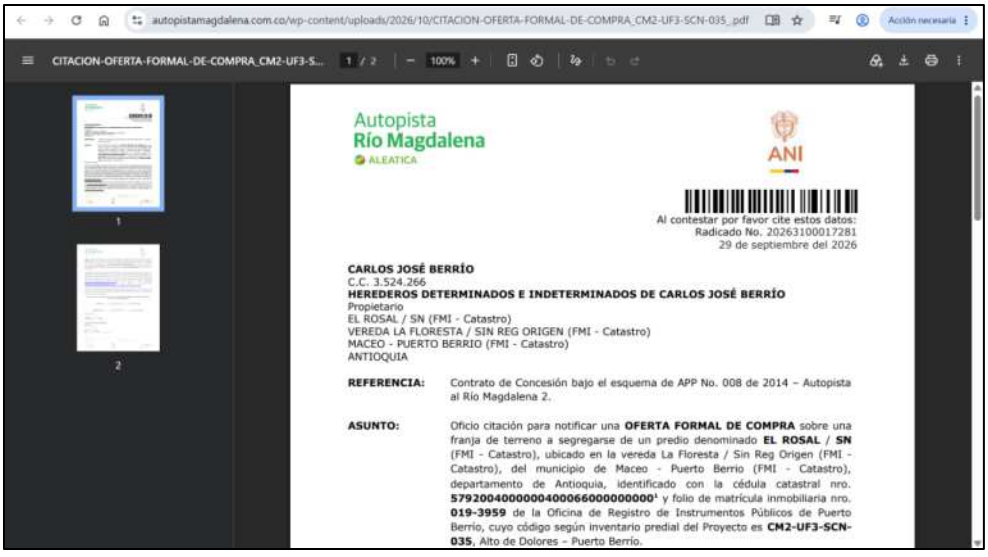
Proyectó: Winny Jaimes
Revisó: Ricardo Muñetones
Revisó: Manuel Ulises Montero, Luis Fernando Salazar Osorio

PUBLICACIÓN DE CITACIÓN NRO. 20263100017281 DEL 29/09/2026 PARA LA NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA NRO. 20263100017271 DEL 29/09/2026, RELATIVA AL PREDIO CM2-UF3-SCN-035.

PÁGINA WEB AUTOPISTA RIO MAGDALENA S.A.S.

https://www.autopistamagdalena.com.co/publicacion-de-oficio-citacion-para-notificar-una-oferta-formal-de-compra-sobre-una-franja-de-terreno-a-segregarse-de-un-predio-denominado-el-rosal-sn-fmi-catastro-ubicado-en-la-vereda-la-flore/





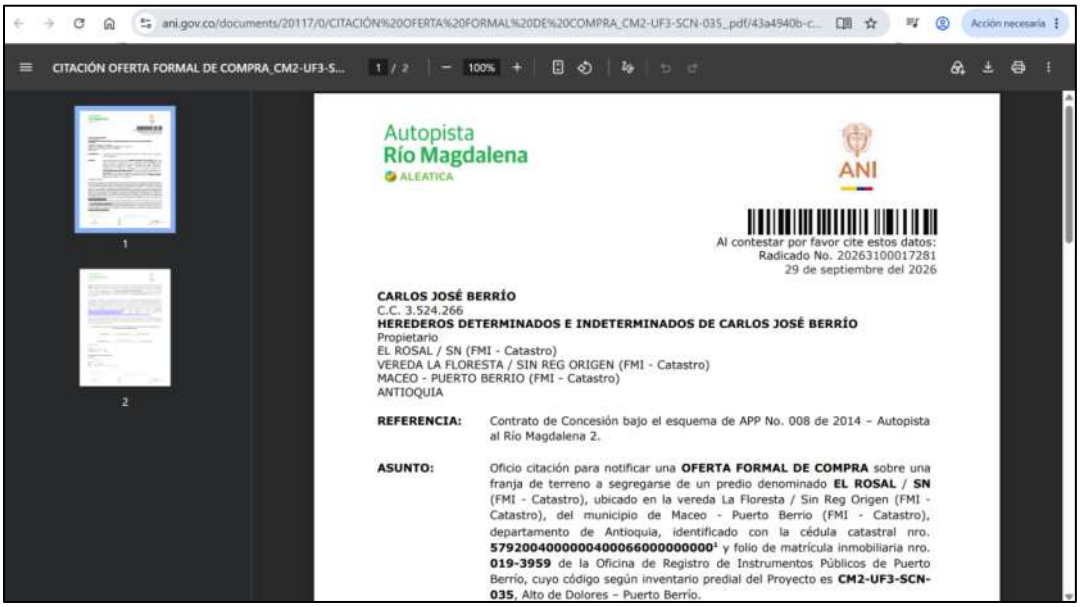
PUBLICACIÓN DE CITACIÓN NRO. 20263100017281 DEL 29/09/2026 PARA LA NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA NRO. 20263100017271 DEL 29/09/2026, RELATIVA AL PREDIO CM2-UF3-SCN-035.

PAGINA WEB AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)

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



AMM-3-231_PUBLICACIÓN CITACIÓN NOTIFICACIÓN OFERTA FORMAL DE COMPRA	09/10/2026	16/10/2026	Ver documento
PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN No. 20266060010985 del 12 de agosto de 2026	08/10/2026	15/10/2026	Ver documento
PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN No. 20266060010475 del 05 de agosto de 2026	08/10/2026	15/10/2026	Ver documento
PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN No. 20266060007365 del 22 de junio de 2026	08/10/2026	15/10/2026	Ver documento
PUBLICACIÓN DE NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA ARG-PRED-00750 DEL 20 DE AGOSTO DE 2026- PREDIO SM-005B	08/10/2026	15/10/2026	Ver documento
notificación personal del la Oferta Formal de Compra del predio con Ficha Predial nro. CM2-UF3-SCN-035, contenida en la comunicación nro. 20263100017281 del 29 de septiembre de 2026 (adjunto), dirigida a CARLOS JOSÉ BERRÍO y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS JOSÉ BERRÍO.	08/10/2026	15/10/2026	Ver documento
DENUNCIA POR PRESUNTA VULNERACIÓN DE LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD, TRANSPARENCIAY ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA RESPECTO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS DE ENCARGO Y LIBRE NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN EN EL SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL ORFEO	07/10/2026	13/10/2026	Ver documento



Autopista Río Magdalena
ALEATICA

ANI

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20263100017281
29 de septiembre del 2026

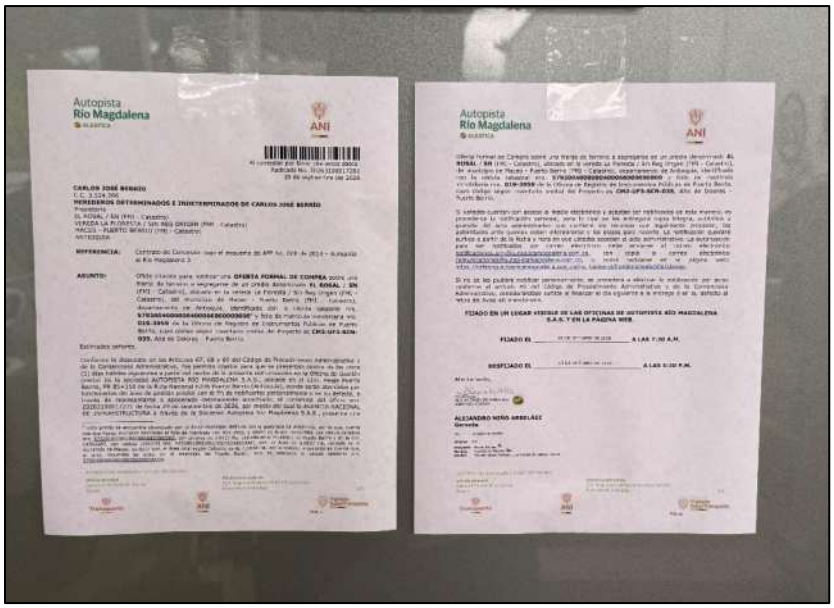
CARLOS JOSÉ BERRÍO
C.C. 3.524.266
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CARLOS JOSÉ BERRÍO
Propietario
EL ROSAL / SN (FMI - Catastro)
VEREDA LA FLORESTA / SIN REG ORIGEN (FMI - Catastro)
MACEO - PUERTO BERRIO (FMI - Catastro)
ANTIOQUIA

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 ROSAL / SN** (FMI - Catastro), ubicado en la vereda La Floresta / Sin Reg Origen (FMI - Catastro), del municipio de Maceo - Puerto Berrio (FMI - Catastro), departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral nro. **57920040000004000660000000[1]** y folio de matrícula inmobiliaria nro. **019-3959** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, cuyo código según inventario predial del Proyecto es **CM2-UF3-SCN-035**, Alto de Dolores – Puerto Berrío.

PUBLICACIÓN DE CITACIÓN NRO. 20263100017281 DEL 29/09/2026 PARA LA NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA NRO. 20263100017271 DEL 29/09/2026, RELATIVA AL PREDIO CM2-UF3-SCN-035.

OFICINA DE ATENCIÓN AL USUARIO AUTOPISTA RIO MAGDALENA S.A.S. CCO. Peaje Puerto Berrío PR 84+470 de la Ruta Nacional 6206 Puerto Berrío - Antioquia





ANI Agencia Nacional de Infraestructura / Autopista Río Magdalena ALEATICA	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
	FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	06/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESION AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2	UNIDAD FUNCIONAL	UF3
CONTRATO No.:	008 DE 2014		
PREDIO No.	CM2-UF3-SCN-035	SECTOR O TRAMO	ALTO DE DOLORES - PUERTO BERRIO
ABSC. INICIAL	10+790.92 km		
ABSC. FINAL	11+138.78 km		
		MARGEN	Izq-Der
		LONGITUD EFECTIVA	347.86

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
CARLOS JOSE BERRIO/HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS	CEDULA	3,524,266	MATRICULA INMOBILIARIA: 019-3959
	DIRECCION / EMAIL	3152874943	
	DIRECCION DEL PREDIO	EL ROSAL	CEDULA CATASTRAL: 57920040000004000660000000000

VEREDA/BARRIO:	DORADO- CALAMAR	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	PUERTO BERRIO			NORTE	352.24 m	CARLOS JOSE BERRIO/HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (MISMO PREDIO) (P1-P12)
DPTO:	ANTIOQUIA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	SUR	332.91 m	CARLOS JOSE BERRIO HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (MISMO PREDIO) (P14-P36)
				ORIENTE	51.07 m	BALDIO DE LA NACIÓN (P12-P14)
Predio requerido para:	SEGUNDA CALZADA NUEVA	TOPOGRAFIA	26-50% Fuertemente quebrado	OCCIDENTE	53.82 m	BALDIO DE LA NACIÓN (P36-P1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	ALT	UN
PROPIETARIO			
Zona de bosque	7,662.36		m²
Plátano	300	2	Und
Aguacate	30	2.5	Und
Cedro	20	6	Und
Cacao	200	2	Und
Nogal	15	6.5	Und

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
N/A	N/A	N/A	N/A
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0.00	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
CA-1	Bocatoma en concreto. Dimensiones1.80m de largo * 0.20 m de ancho y 0.8m de altura	0.36	m³

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 20-nov.-2025

Elaboró: Luz Adiela Ocampo Parra Mat Prof. 76238-371646 TLM

Revisó y Aprobó:

25 202 - 40 2000 CND

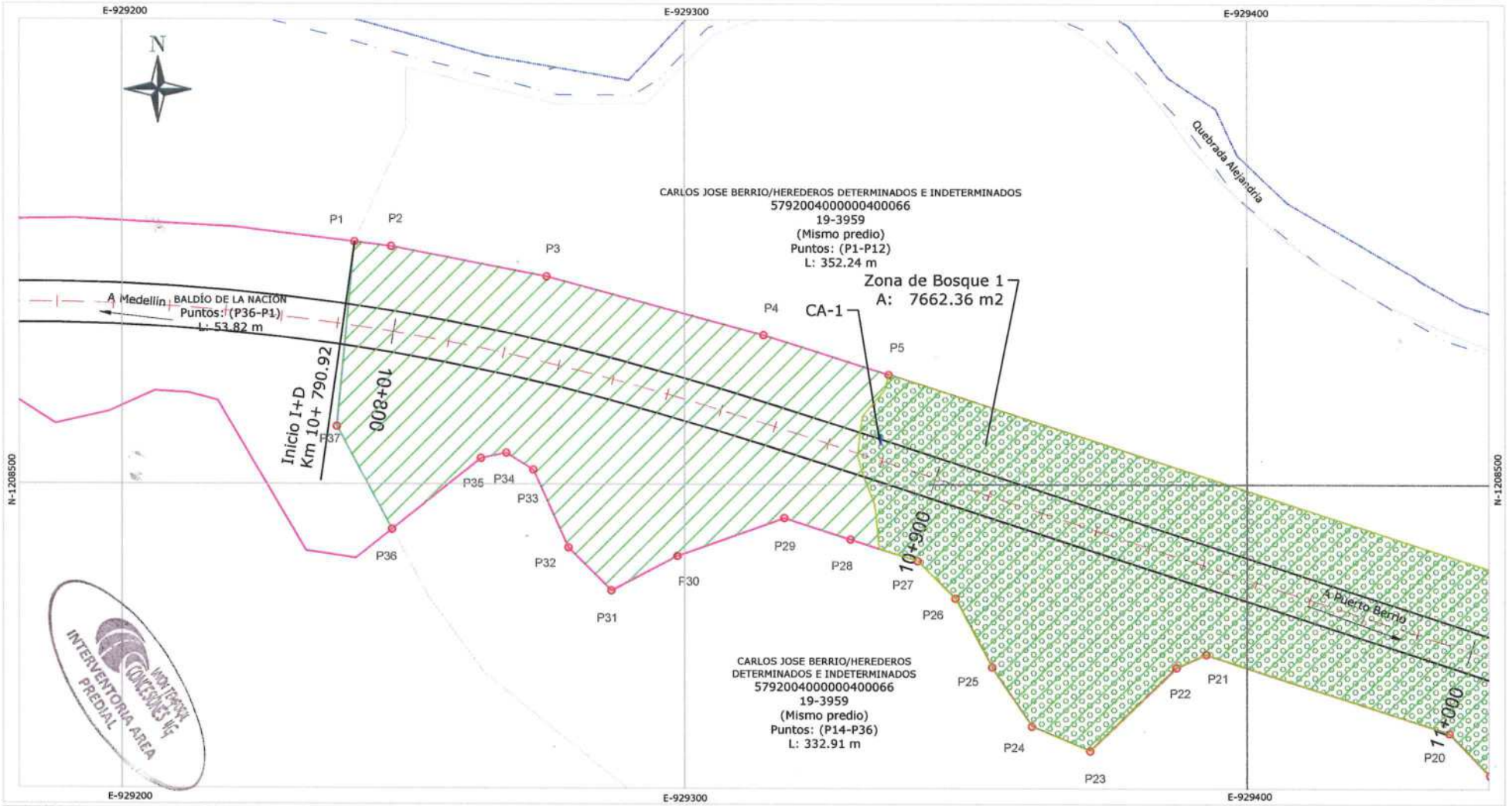
ÁREA TOTAL PREDIO	7.2805	ha
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	1.1409	ha
ÁREA REMANENTE	0.0000	ha
TOTAL ÁREA REQUERIDA	1.1409	ha
ÁREA SOBRANTE	6.1396	ha

OBSERVACIONES:

* Este predio se encuentra atravesado por el límite municipal entre Maceo y Puerto Berrio, definido por la quebrada Alejandría, esta condición ha generado que cuente con dos cedulas catastrales asignadas por los diferentes municipios, ambos asociados al mismo FMI 019-3959: Maceo 42520010000011002790000000000 y Puerto Berrio 57920040000004000660000000000. No obstante, la totalidad del área requerida para la presente ficha predial se localiza dentro de los límites jurisdiccionales del municipio de Puerto Berrio.

*Dentro del área requerida se tienen 936.63 m2 de la ronda Hídrica de la fuente denominada Quebrada Alejandría, de acuerdo a la normatividad vigente, articulos 83-84 del decreto 2811/1974 y articulo 30 del acuerdo No. 004 de 27 de mayo de 2023 PBOT del municipio de Puerto Berrio.

*De acuerdo con la información obtenida en campo se identificó que el FMI de este predio es 019-3959.



PROYECTO: CONCESIÓN AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2	REVISIÓN: 0
ANI Agencia Nacional de Infraestructura — Autopista Río Magdalena ALEATICA	
DEPARTAMENTO : ANTIOQUIA	No PREDIO: CM2-UF3-SCN-035
No CATAST: 57920040000004000660000000000	PROPIETARIO: CARLOS JOSE BERRIO/HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
MAT: 019-3959	

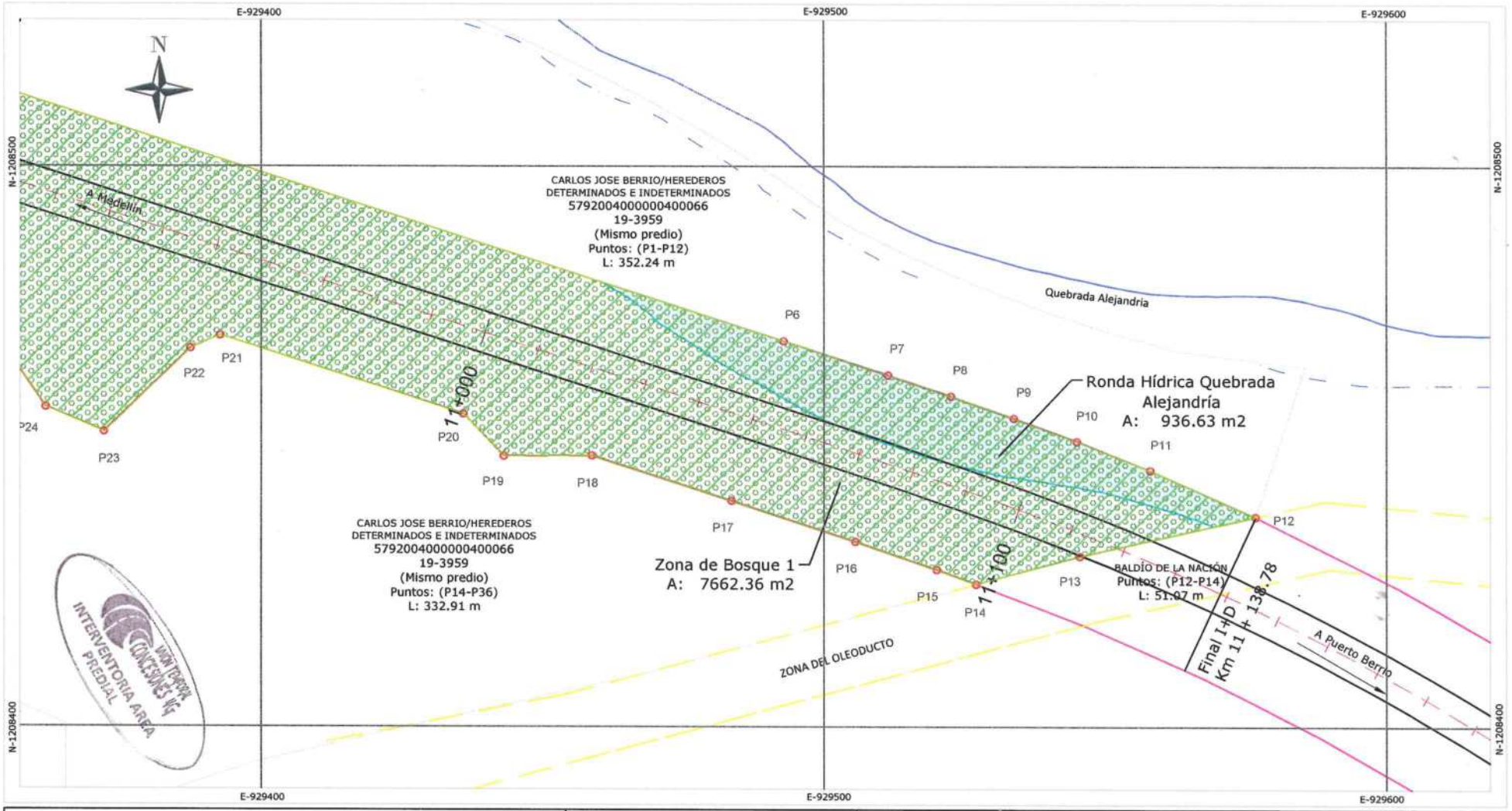
CUADRO DE AREAS:(Has)

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA(M2):	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
1.1409 Has	7.2805 Has	0,00 m2	0,00 Ha	6.1396 Ha

CONVENCIONES

- Puntos cordenadas
- Cerca
- Eje via proyectada
- Borde via proyectada
- Linea de compra
- Vía existente
- Limite predial
- Área requerida
- Área Remanente
- Construcciones
- Construcción Anexas
- Zona de Bosque
- Fuentes Hídricas
- Ronda Hídrica
- Acceso
- Servidumbre Oleoducto

UF3	FECHA DE ELAB: 20-11-2025	PLANO 1 de 2
ESCALA: 0 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m		ESCALA: 1:1000
DISEÑO Y CALCULO: Luz Adiela Ocampo Parra M.P. 70238-371646 TLM		Vo. 0



PROYECTO: CONCESIÓN AUTOPISTA AL RIO MAGDALENA 2	REVISIÓN: 0
ANI Agencia Nacional de Infraestructura — Autopista Río Magdalena ALEATICA	
DEPARTAMENTO : ANTIOQUIA	No PREDIO: CM2-UF3-SCN-035
No CATAST: 57920040000004000660000000000	PROPIETARIO: CARLOS JOSE BERRIO/HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
MAT: 019-3959	

CUADRO DE AREAS:(Has)

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA(M2):	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
1.1409 Has	7.2805 Has	0,00 m2	0,00 Ha	6.1396 Ha

CONVENCIONES

- Puntos cordenadas
- Cerca
- Eje via proyectada
- Borde via proyectada
- Linea de compra
- Vía existente
- Limite predial
- Área requerida
- Área Remanente
- Construcciones
- Construcción Anexas
- Zona de Bosque
- Fuentes Hídricas
- Ronda Hídrica
- Acceso
- Servidumbre Oleoducto

UF3	FECHA DE ELAB: 20-11-2025	PLANO 2 de 2
ESCALA: 0 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m		ESCALA: 1:1000
DISEÑO Y CALCULO: Luz Adiela Ocampo Parra M.P. 70238-371646 TLM		Vo. 0

Autopista Río Magdalena
ALEATICA

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

PROYECTO: AUTOPISTA RIO MAGDALENA 2	ÁREA: GESTIÓN PREDIAL
CM2-UF3-SCN-035	

CUADRO DE COORDENADAS DEL ÁREA REQUERIDA			
COORDENADAS MAGNA-SIRGAS			
ORIGEN BOGOTÁ			
PUNTO	**ESTE**	**NORTE**	**DISTANCIA**
P1	929241.31	1208543.22	
P2	929247.84	1208542.42	6.58
P3	929275.49	1208537.08	28.16
P4	929314.06	1208526.65	39.96
P5	929336.31	1208519.62	23.33
P6	929492.86	1208468.71	164.62
P7	929511.41	1208462.64	19.52
P8	929522.59	1208458.87	11.80
P9	929533.79	1208454.94	11.87
P10	929544.99	1208450.81	11.93
P11	929558.01	1208445.68	13.99
P12	929576.74	1208437.40	20.48
P13	929545.50	1208430.38	32.02
P14	929527.11	1208425.41	19.05
P15	929520.08	1208427.98	7.48
P16	929505.60	1208432.95	15.31
P17	929483.58	1208440.18	23.18
P18	929458.73	1208448.27	26.13
P19	929443.10	1208448.20	15.63
P20	929435.89	1208455.69	10.40
P21	929392.75	1208469.73	45.37
P22	929387.48	1208467.40	5.75
P23	929372.12	1208452.50	21.40
P24	929361.80	1208456.91	11.22
P25	929354.72	1208467.47	12.72
P26	929348.20	1208479.74	13.89
P27	929341.45	1208486.41	9.49
P28	929329.55	1208490.28	12.51
P29	929317.76	1208494.07	12.39
P30	929298.74	1208487.30	20.19
P31	929286.99	1208481.11	13.28

UNIÓN TEMPORAL CONCESIONES RF
INTERVENTORIA AREA PREDIAL

Público

Autopista Río Magdalena ALEATICA	ANI Agencia Nacional de Infraestructura	COORDENADAS PUNTOS DE INFLEXIÓN

PROYECTO: AUTOPISTA RIO MAGDALENA 2	ÁREA: GESTIÓN PREDIAL
CM2-UF3-SCN-035	

CUADRO DE COORDENADAS DEL ÁREA REQUERIDA			
COORDENADAS MAGNA-SIRGAS			
ORIGEN BOGOTÁ			
PUNTO	**ESTE**	**NORTE**	**DISTANCIA**
P32	929279.35	1208488.79	10.83
P33	929273.09	1208502.62	15.18
P34	929268.29	1208505.64	5.67
P35	929263.79	1208504.70	4.60
P36	929247.97	1208492.02	20.27
P37	929238.16	1208510.31	20.75
P1	929241.31	1208543.22	33.07
Área requerida: 1.1409 ha			

UNIÓN TEMPORAL CONCESIONES ING. INTERVENTORIA AREA PREDIAL

Público

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL		
AVALÚO RURAL COMERCIAL *DIRECCIÓN:* EL ROSAL *VEREDA: DORADO- CALAMAR (*FICHA PREDIAL*)* VEREDA: *SIN REG ORIGEN (FICHA CATASTRAL)* *VEREDA: LA FLORESTA (C.T.L)* *VEREDA: DORADO- CALAMAR (PBOT)* *ABSCISAS: Km 10+790,92 a Km 11, +138,78* *MUNICIPIO: PUERTO BERRÍO- DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA*		
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL		
PROPIETARIO: CARLOS JOSE BERRÍO/HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.		
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	LOTE	
	PREDIO No. CM2-UF3-SCN-035	
	ÁREAS REQUERIDAS	
	LOTE	1,1409 ha
	CONSTRUIDA	0 00 m²
	TOTAL AVALÚO	$ 67.329.312

UNION TEMPORAL CONCESIONES Vg
INTERVENTORIA AREA PREDIAL

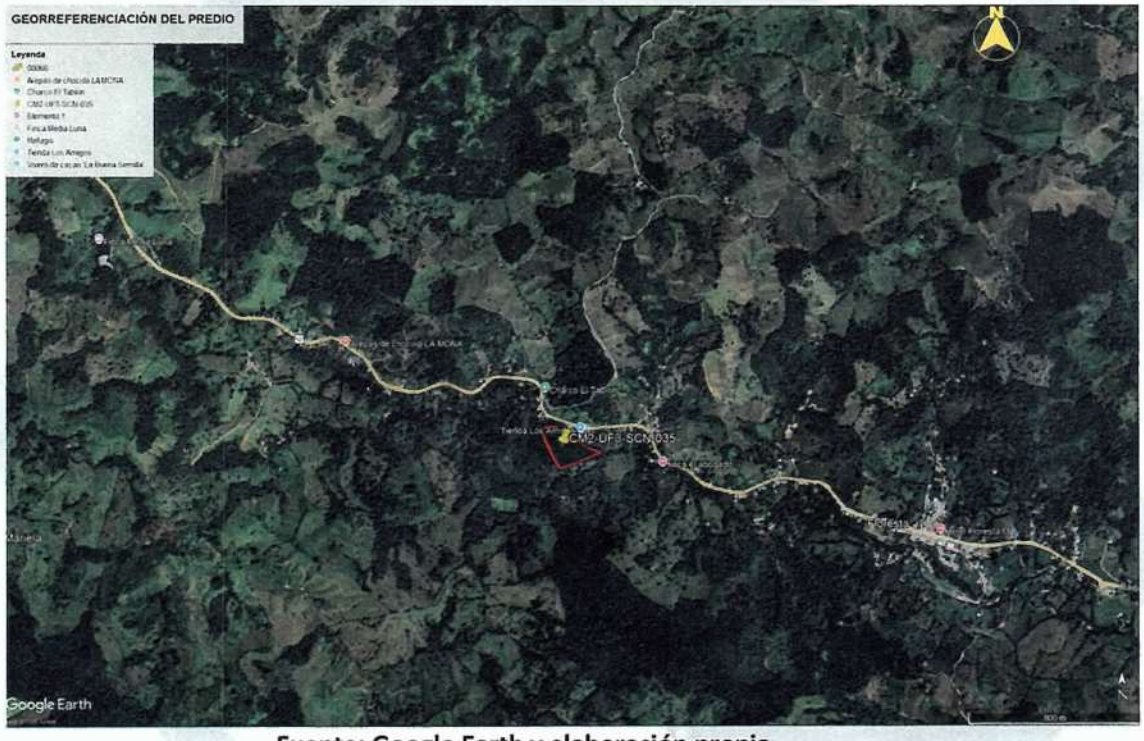
1. NFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	CONCESIÓN AUTOPISTA AL RÍO MAGDALENA 2										
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción		Lote y Construcción						
TIPO DE AVALÚO	Comercial										
PREDIO No.	CM2-UF3-SCN-035										
DEPARTAMENTO	Antioquia										
MUNICIPIO	Puerto Berrío										
VEREDA/BARRIO	DORADO- CALAMAR (FICHA PREDIAL) SIN REG ORIGEN (FICHA CATASTRAL) LA FLORESTA (C.T.L) DORADO- CALAMAR (PBOT)										
ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA	Km 10+790,92 a Km 11, +138,78										
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO	EL ROSAL										
TIPO DE PREDIO	Rural		X		Urbano						
USO ACTUAL	Residencial		Comercial		Industrial		Mixto				
	Agropecuario	X	Recreacional		Protección		Expansión				
USO POR NORMA (PBOT)	Categoría 1 (suelo de protección rural), subcategoría No2 (área para la producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales).										
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 del 29 de septiembre de 2014 • Acuerdo Nro. 004 del 2023, bajo el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Puerto Berrío, Antioquia.										
INFORMACIÓN CATASTRAL	Cédula catastral:57920040000004000660000000000. Áreas de terreno: 2,6191 ha. Áreas de Construcción: 0,00 m^2 Avalúo Catastral: $ 7.454.000. Zonas Homogéneas Físicas catastrales: No especificado en el certificado. Zonas Geoeconómica catastral: No especificado en el certificado.										
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	• Ficha predial con fecha de 20-11-2025. • Certificado catastral No. 16907909 con fecha de 11-07-2025. • Certificado de libertad de la matrícula N° 019-3959 con fecha 02-12-2025. • Planos prediales con fecha de 20-11-2025. • Estudio de títulos con fecha de 02-12-2025.										

	● Registro fotográfico con fecha de 20-11-2025. ● Certificado de uso del suelo con fecha de 02-07-2025. ● Informe técnico de servidumbres con fecha de 20-11-2025.
FECHA SOLICITUD	13-03-2026.
FECHA VISITA	18-03-2026.
FECHA AVALÚO	13-04-2026.
AVALÚADOR 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 Dorado – Calamar de municipio de Puerto Berrío, la topografía predominante en el sector es Ondulada, el sector se caracteriza por la ganadería extensiva, minería y algo de vegetación secundaria.



Fuente: Google Earth y elaboración propia,
Coordenadas geográficas: 6.48110131108, -74.715882669.

Delimitación del sector:

El predio se encuentra ubicado en el municipio de Puerto Berrío departamento de Antioquia, en la vereda Dorado Calamar la cual limita de la siguiente manera:

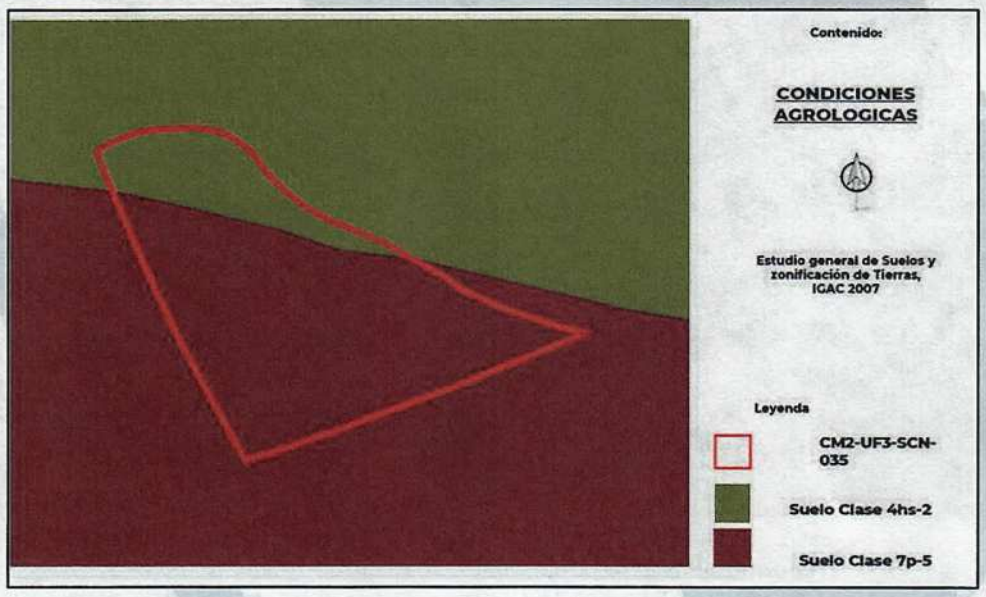
- **Norte:** Con Zona Rural del Municipio de Maceo.
- **Oriente:** Con la vereda de Minas del Vapor.
- **Sur:** Con la vereda Virginios.
- **Occidente:** Con la vereda San Julián.

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

Características Climáticas:

- **Altura:** 125 msnm
- **Temperatura:**31° c
- **Precipitación:**2366 mm
- **Piso térmico:** Cálido
- **Factores climáticos limitantes:** No presenta
  Fuente: Alcaldía de Puerto Berrío y anuario estadístico de Antioquia 2014. [Online] disponible en: http://antioquia.gov.co/planeacion/ANUARIO%202014/es-CO/capitulos/ambiente/hidrometeorologia/cp-2-2-4.html

Condiciones Agrológicas.



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

Condiciones agrológicas: Clase agrológica IV, subclase 4hs-2

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

Condiciones agrológicas: Clase agrológica VII, subclase 7p-5

- **Principales limitantes de uso: Pendientes ligeramente escarpadas, susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, erosión ligera, acidez fuerte, alta saturación de aluminio y fertilidad baja; en sectores, lluvias excesivas.**
- **Usos Recomendados: Plantaciones forestales protectoras, productoras, sistemas forestales, o ganadería extensiva.**

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

ENTORNO	ENTORNO
	

VÍAS	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	El sector es cubierto por buses intermunicipales que comunican Medellín con Puerto Berrío, entre las empresas prestadoras de esta ruta se encuentran Coopetran y Coonorte saliendo de Medellín a las 4:15 am hasta las 10:45 pm, con una frecuencia de una hora.							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua. (Veredal)	X	Energía		Alcantarillado		Teléfono	
	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Público	
	Transporte público	X	Pozo séptico		Internet			
SERVICIOS COMUNALES	Los servicios comunales están en el casco urbano de Puerto Berrío, Antioquia donde la población para servicios religiosos y espirituales acude a la parroquia Nuestra Señora de los Dolores, para los servicios de salud acuden a la IPS Salud Antioquia, los servicios financieros están prestados por el Banco Agrario, Bancolombia y BBVA, en servicios de educación se encuentran los colegio Antonio Nariño y La Inmaculada, para servicios con un grado mayor complejidad la población asisten al casco urbano del municipio de Cimitarra (Santander) y para servicios especializados la población viaja hacia Medellín.							
USO PREDOMINANTE	Residencial		Comercial		Agropecuario	X	Industrial	
	Recreativo		Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 pisos		Otro			
ESTRATIFICACIÓN	1	2	X	3	4	5	6	

INTERVENTORIA AREA PREDIAL

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	CARLOS JOSÉ BERRÍO (SIN CAPACIDAD POR FALLECIMINETO)
IDENTIFICACIÓN	CC 3.524.266
MATRÍCULA	019-3959
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	100%

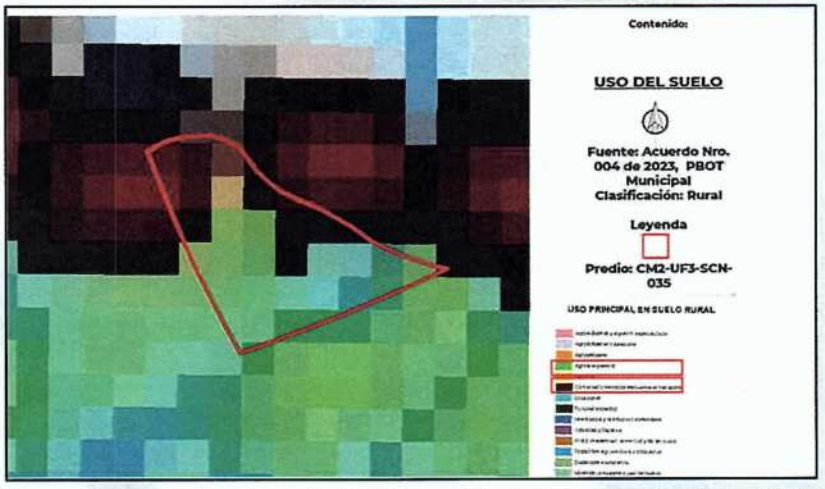
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	De acuerdo con el principio de tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de los títulos se procede a hacer la siguiente descripción: El actual titular del derecho real de dominio del INMUEBLE es el señor CARLOS JOSÉ BERRÍO, quien adquirió el predio por ADJUDICACIÓN DE BALDÍO que le hiciera el INCORA, mediante la Resolución nro. 2064 del 24 de noviembre de 1986, acto debidamente registrado en la anotación nro. 1 de folio de matrícula inmobiliaria nro. 019-3959 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. 019-3959, 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, ni limitaciones al dominio.

1 de acuerdo con el Registro de Defunción con indicativo serial nro. 004635 del 19 de marzo de 1989, de la Notaría Única de Maceo.

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 004 del 2023, bajo el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Puerto Berrío Antioquia y de acuerdo con el Certificado de Usos de suelo, el inmueble cuenta con la siguiente norma:



Fuente: Plano de usos del suelo del P.B.O.T municipal de Puerto Berrío del 004 de 2023.

MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO, ANTIOQUIA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT 890980049-3

22-1-04.05-2025-141R **CERTIFICADO USO DE SUELO**

EL PROFESIONAL DE URBANISMO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PUERTO BERRÍO ANTIOQUIA,

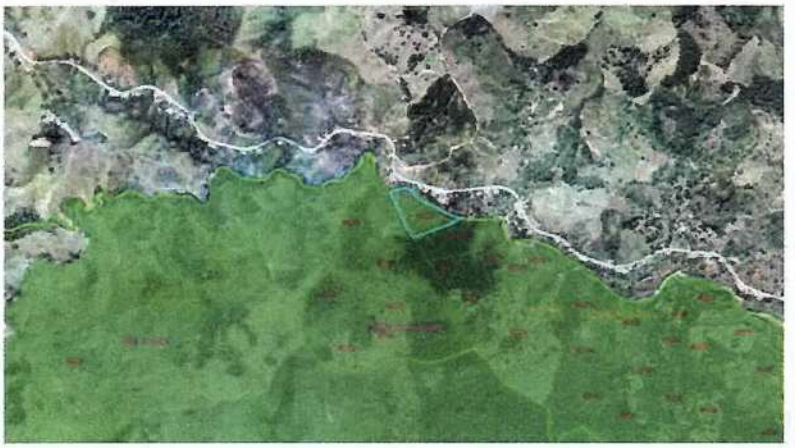
CERTIFICA

Que conforme con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante Acuerdo 004 de 2023:

A. UBICACIÓN

El predio sin denominación, se encuentra ubicado en el Corregimiento N° 04 (El Brasil), Vereda N° 04 (Dorado Calamar), identificado con el Código Catastral N° 57920040000004000660000000000, Sin Matrícula Inmobiliaria, Zona rural del Municipio de Puerto Berrío, Antioquia.

Categoría 1 (suelo de protección rural), subcategoría No2 (área para la producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales), lo anterior de acuerdo al artículo 162 del PBOT.



B. CATEGORIAS EN SUELO RURAL

Palacio Municipal Cra 5 No 50-11 – Teléfono 604 832 6175
Email: urbanismo@puertoberrio-antioquia.gov.co

MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO, ANTIOQUIA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT 890980049-3

El predio se ubica en las siguientes categorías, lo anterior de acuerdo al artículo 162 DEL PBOT.

	Categorías en suelo rural	subcategorías en suelo rural	Hectáreas (Ha)
CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL	Categorías de Protección en Suelo Rural	área para la producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales	2.61
		Área predio	2.61

C. USOS DEL SUELO.

1. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales: De forma diferenciada en el suelo rural se asignan los usos para las Áreas de protección para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, en función de la compatibilidad con el uso principal, dado que el tratamiento para todos es el mismo Generación de Actividades Rurales Sostenibles GARS.

PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Agrosilvopastoril trans-formación asociada a la planificación predial, incorporación de herra-mientas de manejo del paisaje y prácticas agroecológicas que garantizan arreglos productivos agrícolas, forestales y pecuarios en especies mayores semiestabuladas y especies menores.	Forestal Productor sin detrimento de los relictos o parches de bosques fragmentados naturales y con aprovechamiento sostenible. Agroforestales y Agro-ecoturisticos de bajo impacto, basados en atributos paisajísticos y culturales. Infraestructura de apoyo a la producción. Vivienda Rural asociada a actividades agrarias.	Agropecuarios con pastos limpios y cultivos limpios. Servicios Turísticos: Hoteles y Restaurantes, sólo se permite alojamiento en Posadas Turísticas Campesinas. Agroindustria menor de alimentos, como Trapiches Paneleros, beneficio de Cacao, avícolas y porcícolas, certificados en buenas prácticas Infraestructura de servicios públicos domiciliarios de Telecomunicaciones con retiros a viviendas mayores a 60 metros. Disposición Final de Residuos según Inorma RAS y licencia de autoridad ambiental. Minería e Hidrocarburos.	Agropecuarios con uso de agroquímicos Edificación, Parcelación y Urbanización. Otros usos.

El incumplimiento de los usos del suelo y la ocupación del espacio público, se considera como infracciones urbanísticas y dan lugar a las respectivas sanciones (Ley 810 de 2003).

Deberán respetar los retiros viales estipulados en la Ley 1228 de 2008. Deberán ceder las vías de interés colectivo consideradas dentro del PBOT o Plan de movilidad. Para los desarrollos sobre los corredores

MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO, ANTIOQUIA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT 890980049-3

viales suburbanos, son de obligatoria cesión, las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el artículo 11 del DN 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008.

Se debe acatar lo establecido en la ley 2450 de 2025, ley que regula los niveles de ruido, incluyendo los locales comerciales, la misma establece una política nacional de calidad acústica, adicionalmente, la Resolución 0627 de 2006 establece los estándares máximos permisibles de emisión de ruido.

La presente certificación se expide a los diecisiete (17) días del mes de julio del año 2025, a solicitud del señor ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ, Representante legal Autopistas Rio Magdalena S.A.S, para trámites administrativos.

Radicado N° 2025102393 de fecha 02/07/2025

Atentamente,

LUIS ALFONSO HINESTROZA LLOREDA
Profesional Área de Urbanismo y Ordenamiento Territorial

Palacio Municipal Cra 5 No 50-11 – Teléfono 604 832 6175
Email: urbanismo@puertoberrio-antioquia.gov.co

Fuente: Secretaría de planeación del Municipio de Puerto Berrío PBOT, Acuerdo 004 de 2023.

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

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO TOTAL	7,2805 ha
ÁREA UNIDAD FISIOGRÁFICA 1	7,2805 ha

Fuente: Ficha predial suministrada.

3.4. UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Dorado–Calamar, en el sector centro occidental del municipio de Puerto Berrío, aproximadamente a 21,80 km del casco urbano. Se localiza en el costado izquierdo de la vía en sentido Puerto Berrío–Medellín, en cercanías al río; sin embargo, el predio no tiene frente directo sobre la vía, ya que es de carácter interno.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES FISIOGRÁFICAS:

En el predio cuenta con dos unidades fisiográficas de clases agrológicas 1(4hs-2 Inundaciones cortas, nivel freático alto, drenaje imperfecto, fuerte acidez y fertilidad baja. Ganadería y agricultura con cultivos tolerantes al exceso de humedad. 2 (7p-5 Pendientes ligeramente escarpadas, susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, erosión ligera, acidez fuerte, alta saturación de aluminio y fertilidad baja; en sectores, lluvias excesivas). El predio se clasifica en categorías de protección en suelo rural. Subcategoría Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales. con pendientes entre el (26 % – 50%), de acuerdo para producción agropecuaria.

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	1,1409 ha
ÁREA REMANENTE	0,0000 ha
ÁREA SOBRANTE	6,1396 ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1,1409 ha
LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA	
NORTE	352,24 m con CARLOS JOSE BERRÍO/HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (MISMO PREDIO) (P1-P12).
SUR	332,91 m con CARLOS JOSE BERRÍO HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS (MISMO PREDIO) (P14-P36).
ORIENTE	51,07 m con BALDIO DE LA NACIÓN (P12-P14).
OCCIDENTE	53,82 m con BALDIO DE LA NACIÓN (P36-P1).

Fuente: ficha predial.

4.1. PENDIENTES DEL TERRENO

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

Fuente: Ficha predial

TOPOGRAFÍA	Plana		Ondulada		Escarpada	X		
VÍA DE ACCESO	Al predio se accede por la Autopista Nacional 62, en la vía Puerto Berrío–Medellín; posteriormente, se toma un camino interno, se cruza la quebrada la Alejandria y se continúa por un camino de herradura hasta llegar al inmueble.							
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

Según lo evidenciado en campo y también de acuerdo con la información de la ficha predial, el predio no cuenta con construcciones principales en el área requerida. **Fuente:** Ficha predial.

4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	UND.	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CA-1 - BOCATOMA	BOCATOMA EN CONCRETO. DIMENSIONES 1.80M DE LARGO * 0.20 M DE ANCHO Y 0.8M DE ALTURA.	0,36	m^2	10 años	70 años	Bueno

Fuente: Ficha predial.

CONSTRUCCIONES ANEXAS
CA-1 - BOCATOMA

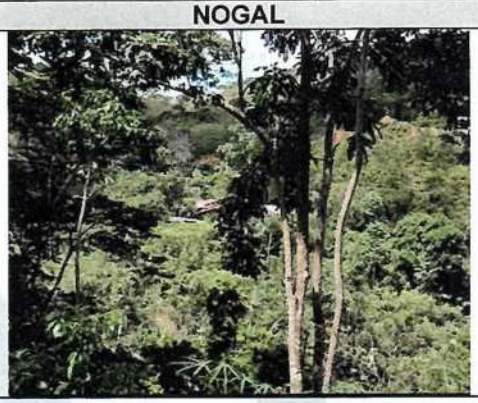

4.4. CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES.

ESPECIES VEGETALES			
DESCRIPCIÓN	CANT	ALT	UN
ZONA DE BOSQUE	7.662,36		m^2
PLÁTANO	300	2	Und
AGUACATE	30	2,5	Und

CEDRO	20	6	Und
CACAO	200	2	Und
NOGAL	15	6,5	Und

Fuente: Ficha predial.

REGISTRO FOTOGRÁFICO ESPECIES VEGETALES	
ZONA DE BOSQUE	**PLÁTANO**
	
AGUACATE	**CEDRO**
	

CACAO	NOGAL
	

5. METODOLOGÍA DEL AVALÚO TERRENO Y CONSTRUCCIONES

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 para el área de terreno y construcciones son:

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

ARTÍCULO 3o. Método de Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $Vc = \{Ct - D\} + Vt$
En donde:
Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno.
PARÁGRAFO. *Depreciación*. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

5.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES.

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



En el caso de las especies nativas y plantas de jardín, se realiza el análisis de los precios por unidad en establecimientos de comercialización de plantas para jardinería.

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.

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.

5.3. VALORACIÓN DE RONDAS DE RÍO Y HUMEDALES

Para la valoración de zonas de protección como el caso del predio analizado y siguiendo los lineamientos de la resolución 762/1998 del IGAC*, se tomó como consulta a expertos las conclusiones del TALLER DE AVALÚOS AMBIENTALES realizado en la universidad de los andes los

días 27 y 28 de mayo de 2004, dentro de las conclusiones se destaca que "El piso del valor ambiental, debe ser el valor agrícola de la zona"1.

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

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

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

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

La metodología considera las directrices de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 del IGAC y la resolución 2684 de 2015 expedida por el ministerio de transporte. Los componentes para 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 se suministraron los documentos para el cálculo de ítems.
- **Desconexión de servicios públicos:** No aplica debido a que no se suministraron los documentos para el cálculo de ítems.
- **Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:** No aplica debido a que no se suministraron los documentos para el cálculo de ítems.
- **Impuesto predial:** No aplica debido a que se realiza una compra parcial del inmueble.
- **Adecuación de áreas remanentes:** No aplica debido a que no existe intervención de vivienda o inmuebles que impliquen una adecuación de áreas sobrantes.
- **Perjuicios derivados de la terminación de contratos:** No se aportó documentación para el cálculo de estos ítems.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

- **Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:** No aplica debido a que no entregaron documentos donde se evidenciaron terminaciones de contratos producto de la compra parcial del inmueble.
- **Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:** No aplica debido a que no se entregaron documentos que se evidenciaron actividades económicas en el área requerida del inmueble.

6. CONSIDERACIONES GENERALES.

El procedimiento fue realizar investigación de mercado de inmuebles rurales ubicados en el municipio de Maceo, que cuentan con condiciones físicas comparables tanto en accesibilidad, topografía y con desarrollo de actividades económicas tanto agrícolas como ganaderas. El inmueble se encuentra en el límite entre Maceo y Puerto Berrío por lo tanto las ofertas son comparables.

Se adoptó el límite inferior de la muestra, redondeado al múltiplo de 1.000 más cercano, por tratarse de un predio con difícil acceso a la vía principal Valor adoptado $21.943.000 ha.

A las ofertas investigadas fue necesario descontar el costo de las construcciones 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.

Este predio se encuentra atravesado por el límite municipal entre Maceo y Puerto Berrío, definido por la quebrada Alejandría, esta condición ha generado que cuente con dos cedulas catastrales asignadas por los diferentes municipios, ambos asociados al mismo FMI 019-3959: Maceo 42520010000011002790000000000 y Puerto Berrío 57920040000004000660000000000. No obstante, la totalidad del área requerida para la presente ficha predial se localiza dentro de los límites jurisdiccionales del municipio de Puerto Berrío.

Dentro del área requerida se tienen 936,63 m2 de la ronda Hídrica de la fuente denominada Quebrada Alejandría.

De acuerdo con la información obtenida en campo se identificó que el FMI de este predio es 019-3959. Fuente: Ficha predial.

LIMITACIÓN AL DOMINIO:

De conformidad con el FMI 019-3959, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Berrío, se verifico que sobre el inmueble objeto de estudio NO se encuentran servidumbres que afecten el área requerida del proyecto.

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 31-03-1987 Radicación: 259
Doc: RESOLUCION 2064 DEL 1986-11-24 00:00:00 INCORA DE MEDELLIN VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 170 ADJUDICACION BALDIO (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)
A: BERRIO CARLOS JOSE CC 3524266 X

Ilustración 1. Anotaciones FIM 019-3959

Descripción del Concepto:

• No se encuentran servidumbres en el FMI que afecte el área del proyecto. Fuente: insumo técnico de servidumbres.

Ahora bien, aunque las franjas de ronda hídrica sean terrenos inalienables, imprescriptibles e inembargables, no tendrían el mismo valor de la zona siempre y cuando éstas contasen con su matrícula inmobiliaria propia, no obstante, las mismas hacen parte integral del predio objeto de estudio con una única matrícula inmobiliaria.

Resulta necesario tener en cuenta que la adquisición de este tipo de inmuebles por parte de las diferentes corporaciones autónomas regionales, obedecen a predios con características físicas y normativas diferentes, al tener condiciones limitadas de accesibilidad y usos de explotación económica, situación que conlleva a desestimar este tipo de investigaciones económicas. Si bien la mayoría de las ofertas investigadas obedecen a predios que cuentan con fuentes hídricas, en ellas no se hacen diferenciaciones de valor entre las zonas con ronda hídrica y zona con desarrollo agrícolas y pecuarias, de hecho, es un factor en consideración de importancia al momento de ofertarlas.

Es entendible que sobre suelos con ronda hídrica no exista una explotación y existan restricciones de uso, sin embargo, es gracias a la existencia de éstos, que los suelos pueden ser cultivados, o que los suelos pueden tener los pastos para el alimento pecuario, casos tales como los potreros con pastos donde las zonas con rondas de río son altamente productivas en pastos debido a la humedad y aunque se puede presentar riesgo de inundación, es la zona preferida por el ganado.

De hecho, una finca con diferentes cuerpos hídricos cuenta con valores unitarios superiores a fincas carentes de éstos. Para el valor del área de ronda de río, resulta necesario tener en cuenta el análisis del mercado inmobiliario resultante de la investigación, sobre la cual, existen diferentes ofertas con

afectaciones de rondas hídricas por colindancia a ríos y quebradas y que además en todas ellas se presentan nacimientos de agua, tal como logra observarse en la investigación de mercado.

Por tanto, se consideran las muestras homogéneas y es posible inferir que la ronda hídrica no influye de manera determinante en el valor comercial de los predios en zona rural con actividad agropecuaria para la zona objeto de estudio. De esta manera, el valor de la ronda hídrica corresponde al mismo valor de la investigación de mercado, es decir $21.943.000 ha.

Respecto a la valoración del área definida como conservación hídrica, la mesa toma la decisión de pagarla a valor pleno del mercado rural, por considerar que a pesar de ser de conservación debe compararse con predios productivos de la zona, puesto que los servicios ambientales que presta son generadores de valor y renta para los demás predios de la zona.

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

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR.

CUADRO DE VALORES				
TERRENO				
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
ÁREA REQUERIDA	1,047237	ha	$ 21.943.000	$ 22.979.521
ÁREA REQUERIDA EN RONDA HÍDRICA	0,093663	ha	$ 21.943.000	$ 2.055.247
VALOR TOTAL TERRENO				**$ 25.034.769**
CONSTRUCIONES ANEXAS				
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
CA-1-BOCATOMA	0,360	m2	$ 1.723.000	$ 620.280
VALOR TOTAL CONTRUCCIONES ANEXAS				**$ 620.280**
ESPECIES VEGETALES				
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
ZONA DE BOSQUE	7662,36	m^2	$ 1.889	$ 14.474.198
PLÁTANO	300,00	Und	$ 52.016	$ 15.604.800
AGUACATE	30,00	Und	$ 105.321	$ 3.159.630
CEDRO	20,00	Und	$ 68.000	$ 1.360.000
CACAO	200,00	Und	$ 30.189	$ 6.037.800
NOGAL	15,00	Und	$ 69.189	$ 1.037.835
VALOR TOTAL ESPECIES VEGETALES				**$ 41.674.263**
VALOR TOTAL DEL AVALÚO				**$ 67.329.312**
VALOR EN LETRAS	**SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE 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 2026, 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
Representante Legal Valorar S.A.

VIA 40 EXPRESS CONCESIONES SAS
INTERVENTORIA AREA PREDIAL

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, que cuentan con condiciones físicas comparables tanto en accesibilidad, topografía y con desarrollo de actividades económicas tanto agrícolas como ganaderas. El inmueble se encuentra en el límite entre Maceo y Puerto Berrío por lo tanto las ofertas son comparables.

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_CONS	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	CULTIVOS	VALOR TERRENO Ha *
1	Maceo	Finca	$ 700.000.000	10%	$ 630.000.000	21	130	$ 1.063.000	$ 138.190.000	$ 30.196.800	$ 21.981.581
2	Maceo	Finca	$ 320.000.000	10%	$ 288.000.000	7,7	60	$ 825.000	$ 49.500.000	$ 65.019.850	$ 22.529.890
3	Maceo	Finca	$ 600.000.000	10%	$ 540.000.000	15	180	$ 1.159.000	$ 208.620.000	$ 0	$ 22.092.000
4	Maceo	Finca	$ 290.000.000	10%	$ 261.000.000	5,5	60	$ 644.000	$ 38.640.000	$ 100.656.000	$ 22.128.000

ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE MERCADO			
ID	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES	LINK
1	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 (15minutos 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. Observación: Esta finca está muy bien situada y tiene potencial para ser parcelada.	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
2	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 marranera, establo o cabañas de recreo. Vía pavimentada	https://www.doomos.com.co/de/8055115_lote-amplio-a-la-venta---maceo.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
3	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-
4	CONEXION FINCA RAIZ 3008597563	Venta finca cacaotera Vereda Santa Ana Maceo Antioquia. 5.5 Ha. 4 Ha sembradas en cacao (4.000 arboles sembrados en produccion), Marquesina, bodega, cajones fermentadores. Resto de finca sembrada en frutales, platano, yuca y pasto. Casa de material con una alcoba, cocina y baño. Agua por gravedad y energia. Carretera hasta la casa. La finca va a quedar a 3.5 Km de la via 4G a la Costa. Proceso de certificacion UTZ para vender el kg de cacao a mayor precio. Proceso de capacitacion y asesoria de la Compañia Colombiana de Chocolate y plan de fertilizacion. Pedido 290 millones.	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-43d2-81493907727c-19240b0-9c84-7f10

PROMEDIO	$ 22.182.868
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 239.589
COEFICIENTE DE VARIACION	1,08%
LÍMITE SUPERIOR	$ 22.422.456
LIMITE INFERIOR	$ 21.943.279
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,59
VALOR ADOPTADO	$ 21.943.000



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.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI								
Io.	EDAD	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
6	15	30,00%	2,5	25,99%	$ 1.435.752	$373.149	$1.062.603	1.063.000,00
7	25	50,00%	2,5	42,51%	$ 1.435.752	$610.364	$825.388	825.000,00
8	25	35,71%	2,5	30,33%	$ 1.663.008	$504.471	$1.158.537	1.159.000,00
9	25	35,71%	2,5	30,33%	$ 924.871	$280.558	$644.313	644.000,00

Se adoptó el límite inferior de la muestra, redondeado al múltiplo de 1.000 más cercano, por tratarse de un predio que no cuenta con frente sobre la vía principal. Valor adoptado $21.943.000.

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 217).

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN VALORAR S.A. MEDELLÍN

Base de Datos Construdata 217

Valorar® es saber

Dic/2025 - Feb/2026

Versión actualizada: 25 de enero de 2026

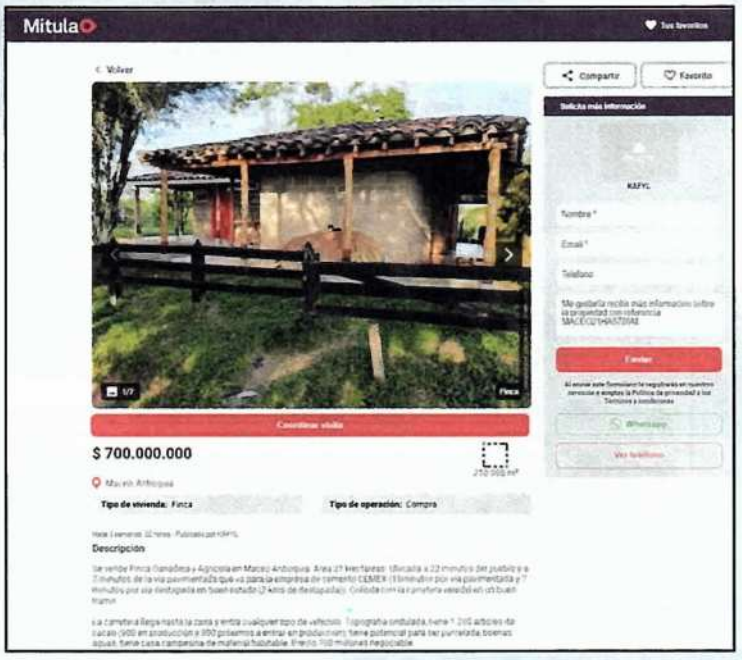
ÍTEM	TIPOLOGÍA	ESPECIFICACIONES	UND	COSTO DIRECTO	COSTO TOTAL
R17	Unifamiliar vip	Estrato 2, 1 piso, 46 m²	m²	$1.409.329	$1.663.008
R18	Unifamiliar mínima	Estrato 1, Máx. 2 pisos	m²	$1.248.480	$1.435.752
R19	Unifamiliar en madera	Estrato 1, Vivienda en madera 50 m²	m²	$804.236	$924.871

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)	MANTENIMIENTO AÑO (HA)		COSTO PRODUCCIÓN (HA) COSECHAR			COSTO TOTAL DE ESTABLECIMIENTO CULTIVO ($/HA)	AÑOS DE PRODUCCION CESANTES (Vida útil - Edad en que inicia producción)	COSTO DE ESTABLECIMIENTO POR UNIDAD (daño emergente)
	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



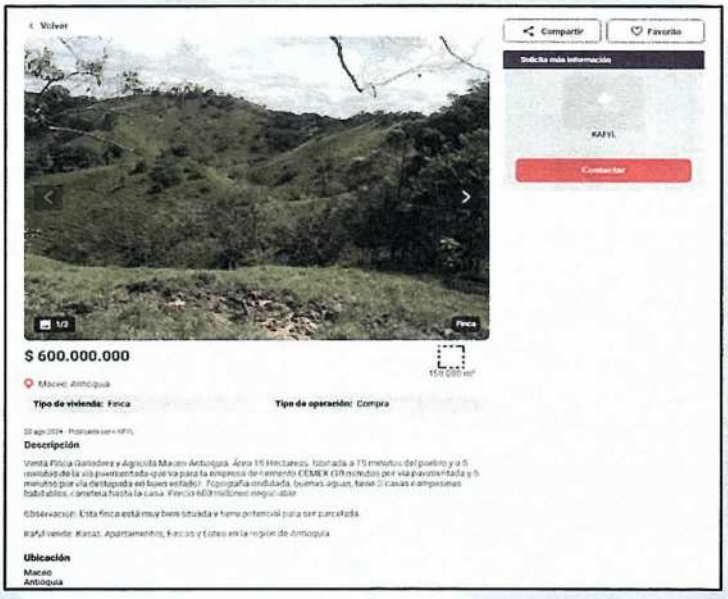
Fuente: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-764d-b37e80b0d570-a3b8-19afbc7-4ff8?page=1&pos=0&t_sec=1&t_pvid=3748c11c-2b8e-4164-a674-a56f8e089ecf&hd=false

Oferta 2



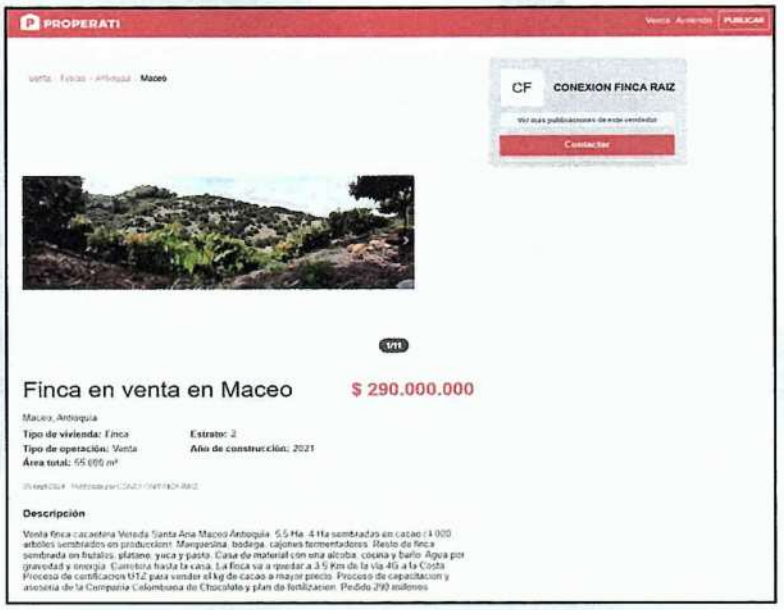
Fuente: https://www.doomos.com.co/de/8055115_lote-amplio-a-la-venta---maceo.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Oferta 3:



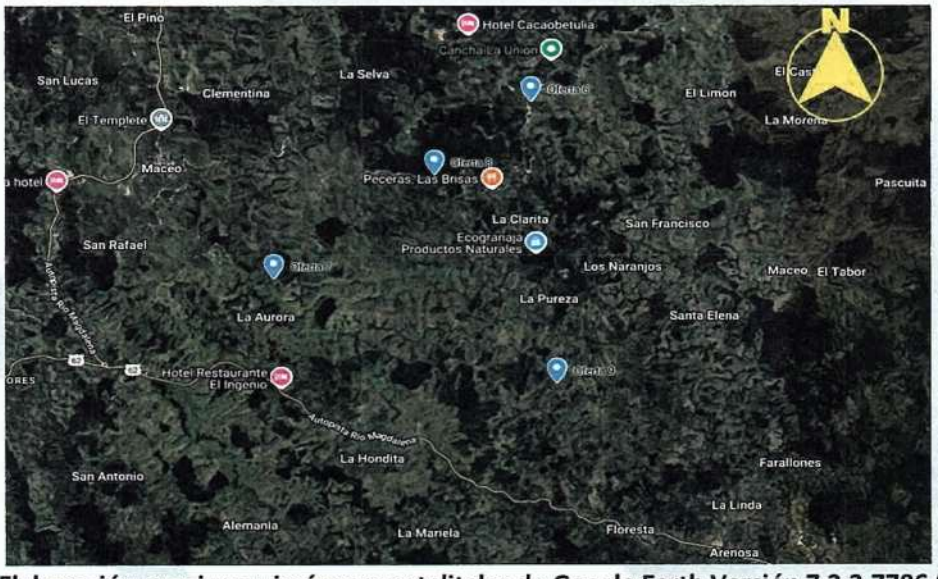
Fuente: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7107-c017037690e7-aa0e-1919abd-bc88?page=1&pos=10&t_sec=1&t_pvid=3748c11c-2b8e-4164-a674-a56f8e089ecf&hd=false

Oferta 4:



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

UBICACIÓN OFERTAS INMOBILIARIAS



Fuente: Elaboración propia con imágenes satelitales de Google Earth Versión 7.3.3.7786 (64-bit) [Software], © 2020 Google LLC

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 217). 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.

CA1- BOCATOMA

BOCATOMA EN CONCRETO. DIMENSIONES DE 1,80M DE LARGO POR 0,2M DE ANCHO Y 0,80M DE ALTO.

PRESUPUESTO RESUMIDO

Actividad	U.M.	Cantidad	Vr.Unitario	Vr.Total
002 CIMIENTOS				
RETIRO SOBRANTES TIERRA	m³	0,07	13.849	997
VIGA DE CIMENTACIÓN	m³	0,07	1.914.829	137.868
EXCAVACIÓN MANUAL PROFUNDIDAD 0-2M	m³	0,07	105.819	7.619
Total CIMIENTOS				**146.484**
007 ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
Muro en concreto 3000 psi 20cm	m²	1,44	373.167	537.360
Total ESTRUCTURAS EN CONCRETO				**537.360**
50755 RED HIDRÁULICA				
TUBERÍA PVCS 4	m	1,00	50.842	50.842
Total RED HIDRÁULICA				**50.842**

COSTO TOTAL OBRA	**$**	**734.686**
TOTAL OBRA x m2	**$**	**2.040.795**

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 217 de Legis, consultas a empresas constructoras y cotizaciones realizadas a proveedores.

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
CA-1-BOCATOMA	10 años	70 años	14,29%	2,5	15,59%	$ 2.040.795	$318.157	$ 1.722.638	$ 1.723.000

8.3. ANEXO VALORACIÓN DE ESPECIES VEGETALES.

Para el cálculo del valor de estas especies se consultó a un agrónomo experto, quien determinó su valor con base en investigaciones de mercado, cálculos matemáticos correspondientes y la tabla de especies vegetales del año 2026.

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	$ 190.000	$ 7.678	$ 1.889

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, asi como absorción de CO2 ó valor paisajístico.

9. ELEMENTOS DE DAÑO EMERGENTE

AV-20260083
DIRECCIÓN:EL ROSAL
VEREDA: DORADO- CALAMAR (FICHA PREDIAL) VEREDA: SIN REG ORIGEN (FICHA CATASTRAL) VEREDA: LA FLORESTA (C.T.L) VEREDA: DORADO- CALAMAR (PBOT) MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO – DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

ESTIMACIÓN DE GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO



DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
LOTE	
ÁREAS	
ÁREA TOTAL TERRENO	7,2805 ha
ÁREA DE INTERVENCIÓN	1,1409 ha
TOTAL ESTIMACIÓN	$ 3.048.012
ESTIMACIÓN EN S.M.M.L.V (AÑO 2026)	1,74

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

Tipo de Inmueble:	LOTE
Valor Avalúo Comercial:	$ 67.329.312

1. ESTIMACIÓN NOTARIADO Y REGISTRO		
ÍTEM	Monto	Observaciones
1.Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 3.048.012	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	$ 3.048.012	

Anexo 1: Notariado y registro | **APLICA**

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 2026-000964-6 del 20 de enero de 2026, en tanto que las tarifas de registro se regulan mediante la Resolución 2026-001726-6 del 29 de enero de 2026 y 2026-001896-6 del 30 de enero de 2026, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA
UVT 2026	$ 52.374,00
UVB 2026	$ 12.110,00
SMMLV 2026	$ 1.750.905
VALOR DE AVALÚO	$ 67.329.312
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN

AVALÚO EN UVB	AVALÚO EN UVT
5.559,81	1.285,55

Avalúo en
38,45

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	**Derechos notariales**			
	Acto sin cuantía	$ 90.600		$ 201.988
	Cuantía inferior o igual a $ 259300	$ 30.900		
	Cuantía superior a $ 259300	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	$ 5.600	15	$ 84.000
	Copia hoja de seguridad	$ 5.600	30	$ 168.000
	Autenticidad de firma y huella dactilar	$ 10.400	0	$ -
	Verificación de huella digital	$ 4.800		$ -
	Documento conformado por más de un folio (10%)	$ 1.040	0	$ -
	Recaudos			
	Acto sin cuantía	$ 19.300	3	$ 86.800
	0 - $ 100'	$ 28.900	1	
	100' - 300'	$ 43.700		
	300' - 500'	$ 52.700		
	500' - 1000'	$ 71.900		
	1000' - 1500'	$ 84.800		
	> 1500'	$ 96.400		
	Impto. de Timbre (Art.77 Ley 2277 Dic 2022)			
	0 - 20,000 UVT (COP $ 1047480000)	0,0000%	1	$ -
	> 20,000 UVT (COP $ 1047480000)	1,5000%		
	> 50,000 UVT (COP $ 2618700000)	3,0000%		
GASTOS REGISTRALES	**Registro**			
	Acto sin cuantía	$ 29.500		$ 613.370
	< =1.061,28 UVB	$ 53.100	1	
	> 1.061,28 UVB; < = 15.918,96 UVB	0,911%		
	> 15.918,96 UVB; < = 27.592,87 UVB	1,131%	1	
	> 27.592,87 UVB; < = 40.858,70 UVB	1,260%		
	>40.858,70 UVB	1,333%		
	FMI	$ 15.300	3	$ 45.900
	Sistematización y conservación	2%	1	$ 12.267

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)		**$ 1.212.325**
IMPUESTOS		
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	$ 86.258
RENTAS DEPARTAMENTALES (INCLUYE	1,05%	$ 712.558
DERECHOS NOTARIALES	0,54%	$ 363.578
RETENCIÓN EN LA FUENTE	1,00%	$ 673.293
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)		**$ 3.048.012**

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

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,

$3.048.012

TRES MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL DOCE PESOS M.L.

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	**$ 67.329.312**
DAÑO EMERGENTE	**$ 3.048.012**
LUCRO CESANTE	**$ 0**
TOTAL INDEMNIZACIÓN	**$ 70.377.324**

Valora
es saber

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-035 **Fecha de aprobación avalúo:** 13-04-2026 **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-035 • 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 DORADO- CALAMAR del municipio de PUERTO BERRÍO departamento de ANTIOQUIA, se aprueba con un valor total de avalúo comercial por **$ 67.329.312**pesos mlv, más un valor de indemnización por Daño Emergente por **$ 3.048.012** pesos mlv, más una indemnización por lucro cesante de **$ 0** pesos mlv.
Fecha de aprobación de avalúo: 13 de abril de 2026.

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.	

UNIÓN TEMPORAL CONCESIONES VG
INTERVENTORIA AREA PREDIAL

PIN de Validación: b1740abe

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A. Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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	Régimen
18 Mayo 2017	**Régimen Académico**

UNION TEMPORAL CONCESIONES 4G INTERVENTORIA AREA PREDIAL

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	Régimen
18 Mayo 2017	**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	Régimen
18 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
18 Mayo 2017	**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	Régimen
18 Mayo 2017	**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	Régimen
23 Mayo 2019	**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	Régimen
23 Mayo 2019	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b1740abe

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A. Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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	Régimen
23 Mayo 2019	**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	Régimen
18 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: ITAGUÍ, 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 Validacion: b1740abe

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

b1740abe

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 Abril del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

INTERVENTORIA AREA PREDIAL

INTERVENTORIA AREA PREDIAL

PIN de Validación: b01f0a65

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A. Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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 avaluador 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	Régimen
15 Jul 2020	**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	Régimen
15 Jul 2020	**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	Régimen
15 Jul 2020	**Régimen Académico**

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	Régimen
15 Jul 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
15 Jul 2020	**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	Régimen
15 Jul 2020	**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	Régimen
15 Jul 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b01f0a65

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A. Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Olic 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

INTERVENTORIA AREA PREDIAL

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	Régimen
15 Jul 2020	**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	Régimen
15 Jul 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
15 Jul 2020	**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	Régimen
15 Jul 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
15 Jul 2020	**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	Régimen
15 Jul 2020	**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: b01f0a65

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

b01f0a65

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 Abril del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

UNIÓN TEMPORAL CONSULTORES INTERVENTORIA AREA PREDIAL

MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO, ANTIOQUIA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT 890980049-3

22-1-04.05-2025-141R **CERTIFICADO USO DE SUELO**

EL PROFESIONAL DE URBANISMO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PUERTO BERRÍO ANTIOQUIA,

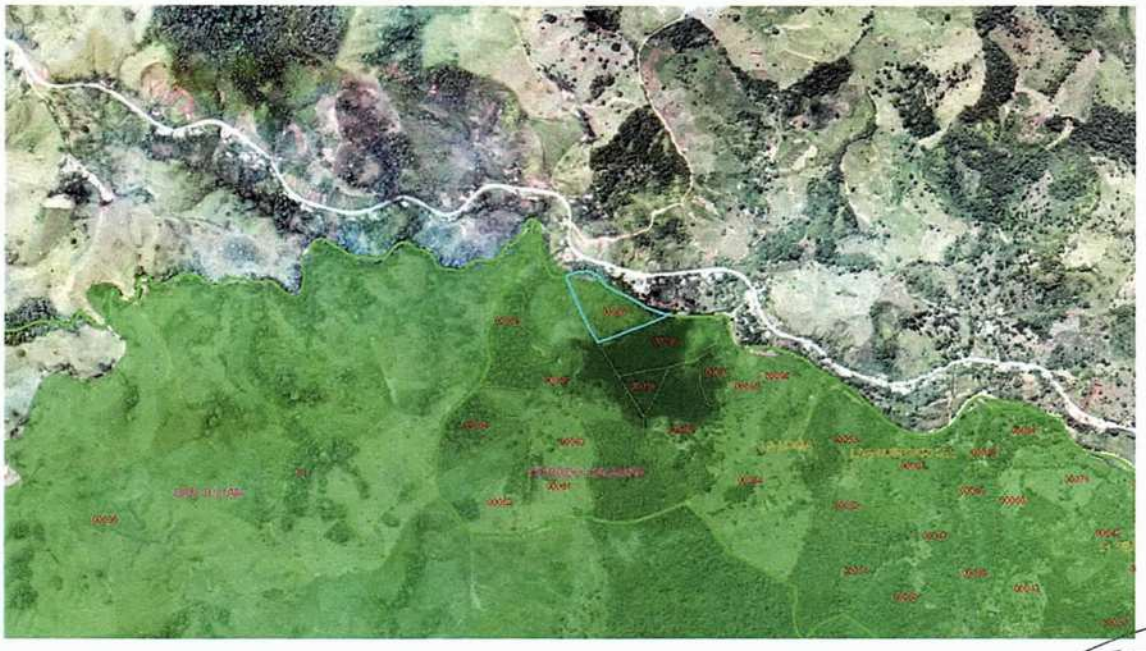
CERTIFICA

Que conforme con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante Acuerdo 004 de 2023:

A. UBICACIÓN

El predio sin denominación, se encuentra ubicado en el Corregimiento N° 04 (El Brasil), Vereda N° 04 (Dorado Calamar), identificado con el Código Catastral N° 57920040000004000660000000000, Sin Matrícula Inmobiliaria, Zona rural del Municipio de Puerto Berrío, Antioquia.

Categoría 1 (suelo de protección rural), subcategoría No2 (área para la producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales), lo anterior de acuerdo al artículo 162 del PBOT.



B. CATEGORIAS EN SUELO RURAL

UNIÓN TEMPORAL CONCESIONES 4G
INTERVENTORIA AREA PREDIAL

El predio se ubica en las siguientes categorías, lo anterior de acuerdo al artículo 162 DEL PBOT.

	Categorías en suelo rural	subcategorías en suelo rural	Hectáreas (Ha)
CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL	Categorías de Protección en Suelo Rural	área para la producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales	2.61
		Área predio	**2.61**

C. USOS DEL SUELO.

1. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales: De forma diferenciada en el suelo rural se asignan los usos para las Áreas de protección para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales, en función de la compatibilidad con el uso principal, dado que el tratamiento para todos es el mismo Generación de Actividades Rurales Sostenibles GARS.

PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Agrosilvopastoril trans-formación asociada a la planificación predial, incorporación de herra-mientas de manejo del paisaje y prácticas agroecológicas que garantizan arreglos productivos agrícolas, forestales y pecuarios en especies mayores semiestabuladas y especies menores.	**Forestal Productor** sin detrimento de los relictos o parches de bosques fragmentados naturales y con aprovechamiento sostenible. **Agroforestales y Agro-ecoturisticos** de bajo impacto, basados en atributos paisajísticos y culturales. **Infraestructura de apoyo a la producción. Vivienda Rural** asociada a actividades agrarias.	**Agropecuarios** con pastos limpios y cultivos limpios. **Servicios Turísticos**: Hoteles y Restaurantes, sólo se permite alojamiento en Posadas Turísticas Campesinas. **Agroindustria** menor de alimentos, como Trapiches Paneleros, beneficio de Cacao, avícolas y porcícolas, certificados en buenas prácticas **Infraestructura de servicios públicos** domiciliarios de Telecomunicaciones con retiros a viviendas mayores a 60 metros. Disposición Final de Residuos según lnorma RAS y licencia de autoridad ambiental. **Minería e Hidrocarburos.**	**Agropecuarios** con uso de agroquímicos **Edificación, Parcelación y Urbanización.** Otros usos.

El incumplimiento de los usos del suelo y la ocupación del espacio público, se considera como infracciones urbanísticas y dan lugar a las respectivas sanciones (Ley 810 de 2003).

Deberán respetar los retiros viales estipulados en la Ley 1228 de 2008. Deberán ceder las vías de interés colectivo consideradas dentro del PBOT o Plan de movilidad. Para los desarrollos sobre los corredores

viales suburbanos, son de obligatoria cesión, las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el artículo 11 del DN 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008.

Se debe acatar lo establecido en la ley 2450 de 2025, ley que regula los niveles de ruido, incluyendo los locales comerciales, la misma establece una política nacional de calidad acústica, adicionalmente, la Resolución 0627 de 2006 establece los estándares máximos permisibles de emisión de ruido.

La presente certificación se expide a los diecisiete (17) días del mes de julio del año 2025, a solicitud del señor ALEJANDRO NIÑO ARBELAEZ, Representante legal Autopistas Rio Magdalena S.A.S, para trámites administrativos.

Radicado N° 2025102393 de fecha 02/07/2025

Atentamente,

LUIS ALFONSO HINESTROZA LLOREDA
Profesional Área de Urbanismo y Ordenamiento Territorial

UNION TEMPORAL CONCESIONES 4G
INTERVENTORIA AREA PREDIAL

NORMAS QUE REGULAN ELPROCESO 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 de1999. 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. Comotal, 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 laLey 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 públicao 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 dela 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 yprovisión 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 lasciudades;
j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcciónprioritarios 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 10de 2000 , Ver Concepto Secretaría General 11 de 2002

Artículo 59º.- *Entidades competentes.* El artículo 11 de la Ley 9 de 1989, quedará así:
"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el

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

Artículo 60º.- *Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.* El artículo 12 de la Ley 9 de 1989, quedaráasí:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con losobjetivos 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, demanera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

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

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumplasus 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 urbanísticamunicipal 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 opermuta.

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 ContenciosoAdministrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

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

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

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

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

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

Parágrafo 3°. Adicionado por el art. 63, Ley 1537 de 2012Ver 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 62º.-** *Procedimiento para la expropiación.* Derogado porel literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiaciónprevisto 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 elrecurso 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 enel 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 seacepte 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 seaviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción devivienda 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 63º.- ***Motivos de utilidad pública.*** Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y 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 finalidadcorresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h),), k),

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 objetodel procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

Artículo 64º.- *Condiciones de urgencia.* Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos. Ver el Acuerdo 15 de1999

Artículo 65º.- *Criterios para la declaratoria de urgencia.* Deacuerdo 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 elreglamento 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 66º.- *Determinación del carácter administrativo.* La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativadeberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

Artículo 67º.- *Indemnización y forma de pago.* En el mismo actoque determine el carácter administrativo de la expropiación, **sedeberá indicar el valor del precio indemnizatorio que sereconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúocomercial que se utiliza para los efectos previstos en elartículo 61 de la presente Ley**. Igualmente se precisarán lascondiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cualespodrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta(40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de laadquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contadosanuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria. Verel Decreto Nacional 1420 de 1998 **Texto en negrilla declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante** SentenciaC-476 de 2007, **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por laCorte Constitucional, mediante** Sentencia C-1074 de 2002 **Parágrafo 1º.-** El pago del precio indemnizatorio se podrá realizaren dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción ydesarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo casoel pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valorde la indemnización sea inferior a doscientos (200) salariosmínimos legales mensuales al momento de la adquisiciónvoluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 2º.- El ingreso obtenido por la enajenación deinmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante** Sentencia C-1074 de 2002

Artículo 68º.- *Decisión de la expropiación.* Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) díashábiles 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 acuerdocon los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayaninvocado 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 quehaya 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 delos recursos que legalmente procedan en vía gubernativa. **Artículo 69º.-** *Notificación y recursos.* El acto que decide laexpropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto enel Código Contencioso Administrativo.

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

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

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 enla 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 dedeber 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 formalmentehecho el pago. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante** Sentencia C-1074 de 2002; **en el entendido de que en caso de expropiación de vivienda**

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

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

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valero 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 superiora 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 hayautilizado 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 72º.- *Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa.* El trámite para la aplicación dela 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 delDecreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

Capítulo Primero, Disposiciones generales

Artículo 1º.- Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:
Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa
Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria
Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación porvía judicial.
Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación porvía 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 2º.- 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 3º.- La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.
Artículo 4º.- La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 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 5º.- 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 6º.-** Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicassimilares, en cuanto a:
Topografía
Normas urbanísticas
Servicios públicos domiciliarios Redes de infraestructura vial Tipología de las construcciones Valor por unidad de área de terrenoÁreas Morfológicas Homogéneas La estratificación socioeconómica
Parágrafo 1º.- Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1998, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.
Parágrafo 2º.- En desarrollo del presente Decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en su procesos de formación catastral de actualización de la formación catastral.
Artículo 7º.- 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 8º.- Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.
Artículo 9º.- Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.
Artículo 10º.- 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 11º.- 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 12º.- 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 municipioo 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 par elaborar el avalúo contratado.
Artículo 13º.- 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.

Parágrafo 1º.- Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados eneste 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 avalúosobjeto 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, deberáinformar 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 valúo 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 cualse 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 entidadque cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicasregistradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo,especificarán el método utilizado y el valor comercial definidoindependizando el valor del suelo, el de las edificaciones y lasmejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a talestimación.
Artículo 21º.- Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta enla 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 ocasioneuna limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación porlas rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximode seis (6) meses.
Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables 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 siguientescaracterísticas:
Para el terreno
Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano yde protección
Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predioTipo 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 inmueblePara
las construcciones:
El área de construcciones existentes autorizadas legalmente
Los elementos constructivos empleados en su estructura yacabados
Las obras adicionales o complementarias existentesLa
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 delas áreas comunes.
Para los cultivos:
La variedad
La densidad del cultivo
La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo delmismo
El estado fitosanitario
La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticasdonde se encuentre localizado.

Artículo 23º.- 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 esteDecreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.

Artículo 24º.- 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 25º.- Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, se deberáaplicar 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 26º.- Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el avaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Capítulo quinto

Disposiciones finales

Artículo 27º.- Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tiene o no el carácter de Viviendade 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 28º.-** Cuando para efectos de los programas de titulaciónmasiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera delavalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse amétodos masivos de avaluación, zonas homogéneas y tablas deavalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2056de 1995.

Artículo 29º.- 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 deberáremitirse en los formularios que para tal efecto diseñe el Ministeriode Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales ydistritales que se conformen.

Artículo 30º.- 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 31º.- 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 quese tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial delos inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efectoplusvalía, 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 32º.- 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 33º.- El presente Decreto rige a partir de su publicación yderoga 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 valorcomercial 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 estimacióndel valor comercial.

ARTÍCULO 2o. *MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.* Es la técnica valuatoria que busca establecer el valorcomercial 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 entrela vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Parainmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vidaútil 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 adicionarel valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcciónD = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

ARTÍCULO 4o. *MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.* Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para elterreno, 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 finalvendible, 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 factibilidadcomercial 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 queresulte 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 IVde 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 delDecreto 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. Enel evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el avaluador deberá verificarla concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todoslos 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 quepermitan 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 laentidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otraslimitaciones que puedan existir sobre el bien, excepto para ladeterminación 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 laidentificación.
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 quedetermina 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 delpredio, 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 dandoal bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

ARTÍCULO 8o. *IDENTIFICACIÓN LEGAL.* En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistentepara 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 estasituación.
PARÁGRAFO. Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por elcontrario 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 constatarse 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 valorasignable y, cuando la información obtenida en la encuesta difierasustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que elencuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia. En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuentael 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 lastécnicas 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.

CAPITULO. 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 cuentapara la estimación del valor medio a asignar.
Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y lamás 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 avaluar 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

corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.
PARÁGRAFO 2o. 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 estela suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros ylos 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, asícomo 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, esdecir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valorde 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:

$$V.T.B = \%AU\left\{\frac{Vtu - Cu}{1+g}\right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado.
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo.

(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra). **PARÁGRAFO 1o.** Por porcentaje de área útil se entiende elresultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total decada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de loestablecido en el Decreto 2181 de 2006.
PARÁGRAFO 2o. 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 lasconstrucciones.
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 deflujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costosde mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.

CAPITULO. III

PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

ARTÍCULO 18. *AVALÚOS DE BIENES SOMETIDOS ALRÉGIMEN 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 derechoprivado, lo que restringe su comercialización independiente y estoinfluye 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 noesté 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 liquidaciónse 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. Area Privada
A.T.C. Area Total Construida
A.C. Areas 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 valorcomercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.
ARTÍCULO 20. *PROCEDIMIENTO EN CASO DE SOLICITUDES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS).* Cuando se requiera realizar avalúos destinados para que la autoridad competente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de Vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

1. Para el avalúo de la construcción: El perito podrá seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones mínimas, medias y máximas, con una cobertura espacialrepresentativa 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 podráverificar 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 avaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.
Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el barrio o urbanización.
Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo.
2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se 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 enel 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 detres 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. Sila 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 demeses 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, podrátomarse 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 menoslo 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 ingresosque se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6 del artículo 21, Decreto 1420 de 1998) se deberán teneren 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 porlo 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 accionesgeneradoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectacionesen razón del plan vial u otras obras públicas, es necesario tener encuenta lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y elartículo 37 de la Ley 9ª de 1989, en lo que se refiere a las áreas. **ARTÍCULO 22.** ***DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO DEBIENES 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 delinmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

PARÁGRAFO. Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto- ley 151 de 1998 y el parágrafo 2o del artículo 2o del Decreto 1337de 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 derenovación urbana que no cuenten con plan parcial o la normaespecífica para su desarrollo, se hará con base en las normasurbanísticas vigentes antes de la adopción del plan deordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial sedeberá 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 prediosen 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.

CAPITULO. IV
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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 sedenominará 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, seráigual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total dela superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía. **PARÁGRAFO 1o.** Si no existiere norma anterior que determinaralos usos del suelo en la zona o subzona beneficiaria, se deberátener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3odel 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 parágrafo 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 388de 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 lapresente resolución.

CAPITULO. 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 zonarural 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 distribuciónanual.
-- Posibilidades de adecuación.
-- Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estadofitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si este es de carácter comercial cultivado oprotector.

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

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

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

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

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 inundacióna que estén sujetos los bienes.

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

o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso 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 avaluarse 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.**CAPITULO. 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 1o de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan demanera 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

juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios endepósito 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 porla entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán las resultas del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valordel 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 quese 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 inscritoen el folio de matrícula y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio,podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamenteel 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, sepodrán 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 modificacionesque 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 avaluador.

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 bienesrequeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, laentidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial,podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) díassiguientes a la fecha de su entrega.

La impugnación puedeproponerse directamente o en subsidio de la revisión.

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

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación.

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

La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este examine el avalúo comercial, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.
Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión tendrá carácter vinculante. El plazo para 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 previstoen 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 desdela 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 impugnacionesa 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 avaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.
ARTÍCULO 25. ***Notificación de la oferta. (Modificado por elart. 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 regularinscrito 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 travésde 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 dedominio.
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 coincidey es necesaria convocar a los titulares de dominio y demásinteresados, 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 catastralcorrespondiente dará traslado a la entidad u organismo encargadodel 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 deberárealizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de lacertificación.
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, contadosa 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 escausal 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 deberáiniciar 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, enun término perentorio e improrrogable de treinta (30) días calendario, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.
Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.
Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a

partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesosen curso, de conformidad con las precisiones que se disponen enla 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 deproyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajola administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso deextinción 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 elproyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa deconstrucción. 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 deexpropiación de conformidad con el avalúo, no procederá laprejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre oadquisición de predios para obras de infraestructura de transporte. **ARTÍCULO 31.** ***Ejecutoriedad del acto expropiatorio.*** El actoadministrativo por medio del cual la entidad declara la expropiaciónadministrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites parala expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoría y ejecutiva.

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

ARTÍCULO 32. ***Sesión voluntaria a título gratuito de franjas deterreno.*** Corregido por el art. 1, Decreto Nacional 3049 de 2013.Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridospara la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder demanera 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 nodesarrollables.*** 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 riesgoambiental 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 cesio- naria 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 realizarseuna 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 lonjaso 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 seanfijados 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 ejecuciónla 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 deinfraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

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

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la

imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin dedefinir 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 lagestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecidoen 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 1°.*Objeto*. El presente decreto fija las condiciones yrequisitos para la aplicación del saneamiento automático de bienes inmuebles que por motivos de utilidad pública e interés social, seannecesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin antecedente registral.
Artículo 2°.*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 3°.*Concepto y procedencia*. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte porlos motivos de utilidad pública e interés social consagrados en lasleyes gozará en favor de la entidad pública del saneamientoautomático 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 cuandola 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 lehayan 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 4°.*Oponibilidad*. Con el propósito de asegurar la oponibilidad, la entidad pública que pretenda adelantar elsaneamiento 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 ubicacióndel 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 sureconocimiento pecuniario.
Artículo 5°.*Estudio previo para el saneamiento automático*. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar unestudio 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 6°.*Declaratoria de saneamiento por ministerio de la ley*. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados o porutilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título traslaticio 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 (Incoder) 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 7°.*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 3° 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 mayorextensión, 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 8°.*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 9°.*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 administrativosde carácter general.* Los actos administrativos de carácter general no serán obligatorios mientras no hayan sido publicadosen el ***Diario Oficial*** o en las gacetas territoriales, según el caso. Las entidades de la administración central y descentralizada de losentes territoriales que no cuenten con un órgano oficial depublicidad podrán divulgar esos actos mediante la fijación deavisos, la distribución de volantes, la inserción en otros medios, la publicación en la página electrónica o por bando, en tanto estosmedios 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.

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 elinteresado acepte ser notificado de esta manera.

La administración podrá establecer este tipo de notificación para determinados actos administrativos de carácter masivo que tenganorigen en convocatorias públicas. En la reglamentación de laconvocatoria 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 precisaconstancia 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 constanciaen el expediente.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la páginaelectrónica 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 lanotificación 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 lapágina electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al públicode la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizarel día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicacióndel 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.*** Cualquierpersona 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 actuacióny de quienes se desconozca su domicilio, ordenarán publicar la parte resolutiva 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 firmela resolución que ordenare la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.

4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará La entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra

que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandasregistradas.

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el términode 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 objetode 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 aldemandante.

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 reconozcasu derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer 1a indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la sumaconsignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.

12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y siestuvieren 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 encaso 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 aldemandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor delas 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 decrete, en el devolutivo.

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse 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 elapartado subrayado el cual se declara INEXEQUIBLE.