02-01-20230123000187
Fecha: 23/01/2023 02:37:19 p. m. | Usuario: gdocument
– NULL –
CONTACTO: HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA VICTORIA RAMÍREZ D
JARAMILLO

MINISTERIO DE TRANSPORTE

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

AVISO No. 129 del 23 de enero de 2023.
predio MAR 1_ UF1 _0183A
DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.
Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

HACE SABER A:
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA VICTORIA RAMÍREZ DE JARAMILLO

Que DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S en calidad de delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, expidió la Resolución de Oferta Formal de Compra No. 02-01-20221222003418 de fecha del 22 de diciembre de 2022, *"del predio denominado Lote B, segregado del lote de mayor extension 029-1232, situado en el Paraje Llanos de San Juan del Municipio de San Jeronimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 65620010000010002070000000000 y matricula inmobiliaria número 029-42207 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1_UF1_183A..*

Que la presente es para surtir la diligencia de **notificación por aviso**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO**, ya que **LOS HEREDEROS DETERMINADOS Y/O IDETERMINADOS DE MARIA VICTORIA RAMÍREZ DE JARAMILLO** no se presentaron en las oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en el kilómetro 9, vía al mar, portal oriental túnel de occidente, San Cristóbal, Medellin, no se pudo llevar a cabo la NOTIFICACION PERSONAL, por lo anterior se procede a dar cumplimiento al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, que dispone lo siguiente:

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

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

De conformidad con lo anterior, se procedió a citar a la LOS HEREDEROS DETERMINADOS Y/O IDETERMINADOS DE MARIA VICTORIA RAMÍREZ DE JARAMILLO, a través de la citación con radicado de correspondencia DEVIMAR N° 02-01-20230104000013 de fecha del 4 de enero de 2023, enviada a través de la empresa Enviamos Comunicaciones S.A.S. a las direcciones identificadas dentro del expediente:

- Guía de envío No. 1020038380312. Dirección: Lote B, situado en el pareje llanos de San Juan del Municipio de San Jeronimo. Estado de entrega: "La persona a notificar no reside o labora en esta dirección", resultado obtenido con fecha del 5 de enero de 2023.

- Guía de envío No. 1020038380412. Dirección: Calle 20 sur No. 26C – 140 apto 625, Medellin, Antioquia. Estado de entrega: La persona a notificar si reside o labora en esta dirección (Entregado). Resultado obtenido con fecha del 5 de enero de 2023. Recibido con sello "Villas de San Lucas".

Lo anterior con el fin de surtir la notificación personal de la Resolución de Oferta Formal de Compra No. 02-01-20221222003418 de fecha del 22 de diciembre de 2022. Predio MAR1 UF1 183A. Diligencia que no se cumplió por no presentarse; por lo tanto, los 5 días hábiles después de enviada la citación que habla la norma anterior finalizaron el 16 de enero de 2023.

De igual forma se publicó la citación en la página web de **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S.**, www.devimar.co, link http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html, y de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, desde el día **12 de enero de 2022, hasta el día 18 de enero de 2023**, así como también se fijó la citación en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en el kilómetro 9, vía al mar, portal oriental túnel de occidente, San Cristóbal, Medellin.

Para surtir la diligencia de **notificación por aviso**, que se entiende cumplida por medio del presente **AVISO** se anexa fiel copia tomada del original Resolución de Resolución de Oferta Formal de Compra No. 02-01-20221222003418 de fecha del 22 de diciembre de 2022, "del predio denominado Lote B, segregado del lote de mayor extension 029-1232, situado en el Paraje Llanos de San Juan del Municipio de San Jeronimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 65620010000010002070000000000 y matricula inmobiliaria número 029-42207 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1_UF1_183A.

Para efectos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, o cuando se

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

De conformidad con la Ley, se publicará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo en la página web de DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S., www.devimar.co, link http://www.devimar.co/index.php/devimar/gesti%C3%B3n-predial.html y en la página web AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA , así como también se fijará el aviso acompañado de copia íntegra del acto administrativo, en lugar de acceso público (cartelera) de la oficinas de la sociedad **DESARROLLO VIAL AL MAR SAS**, ubicadas en el kilómetro 9, vía al mar, portal oriental túnel de occidente, San Cristóbal**,** ciudad de Medellín**,** con el fin de **surtir la notificación por aviso de la** Resolución No. 02-01-20221222003418 de fecha del 22 de diciembre de 2022.

Atentamente,

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

Medellín,

Señores
OFFIR GRANADA DE RESTREPO
BLANCA RUTH SIERRA DE HENRIQUEZ
IRMA ISABEL SIERRA GARCÍA
LUCILA SIERRA DE MORA
MAURICIO URIBE SIERRA
MARIA ADELAIDA SIERRA ARANGO
STELLA DE FÁTIMA RAMÍREZ DE VELÁSQUEZ
MARIA VICTORIA RAMÍREZ DE JARAMILLO
CESAR AUGUSTO HENAO SIERRA
ADRIANA LUCETTE HENAO SIERRA
ALEXANDRA HENAO SIERRA
Lote B, Situado en el Paraje Llanos de San Juan
Municipio de San Jerónimo
Departamento de Antioquia

ASUNTO: Oferta Formal de Compra del predio denominado Lote B, segregado del lote de mayor extension 029-1232, situado en el Paraje Llanos de San Juan del Municipio de San Jeronimo, Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral 65620010000010002070000000000 y matricula inmobiliaria número 029-42207 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, predio MAR1_UF1_183A.

Respetados Señores:

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

En línea con los objetivos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo y en el Plan Maestro de Transporte, para mejorar la infraestructura de transporte y garantizar la conectividad de las regiones, se expidió el Documento Conpes 3760 del 20 de agosto de 2013, para Proyectos Viales bajo esquemas de Asociaciones Público Privadas Cuarta Generación de

Concesiones Viales, donde se presentan los lineamientos de política del programa de cuarta generación de concesiones viales (4G), dirigido a reducir la brecha en infraestructura y consolidar la red vial nacional a través de la conectividad continúa y eficiente entre los centros de producción y de consumo, con las principales zonas portuarias y con las zonas de frontera del País.

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

El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, fija los motivos de declaratoria de utilidad pública e interés social para la adquisición de inmuebles, así: *"ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política"*.

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

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

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

En cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley, se aprobó el Proyecto "Autopistas para la Prosperidad" del cual hace parte la Concesión Autopista al Mar 1, y para su ejecución, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el área de terreno referenciada, razón por la cual, mediante el presente documento, el Concesionario **DESARROLLO VIAL AL MAR S.A.S**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **MAR1_UF1_183A** de la Unidad Funcional 1 de fecha 12 de octubre de 2022 elaborada por DEVIMAR SAS, de la cual se anexa copia, realiza Oferta Formal de Compra con los detalles que se citan a continuación:

El área de terreno requerida es de **MIL QUINIENTOS VEINTISIETE PUNTO DICECIOCHO METROS CUADRADOS (1.527,18m2),** tal como consta en la ficha predial No. **MAR1_UF1_183A** de la Unidad Funcional 1 de fecha 12 de octubre de 2022, elaborada por DEVIMAR SAS, debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas: **Margen Izquierdo: Inicial KM 12+683,16 – Final KM 12+757,62**

El valor total de la Oferta Formal de Compra es de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS ($144.468.574) MONEDA CORRIENTE;** según consta en el Informe de Avalúo Comercial Corporativo elaborado por VALORAR SA avalado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia de fecha 22 de noviembre de 2022, cuyo marco jurídico es: Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución Ministerio de Transporte 2684 de 2015 y demás normas acordes y vigentes para tal fin.

El citado avalúo está discriminado de la siguiente manera:

Valor terreno, mejoras y especies:

VALORES				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
ÁREA REQUERIDA	573,00	m²	$ 92.500	$ 53.002.500
ÁREA REQUERIDA EN RONDA HÍDRICA	954,18	m²	$ 92.500	$ 88.261.650
TOTAL TERRENO				$ 141.264.150
ESPECIES VEGETALES				
NARANJA D: 13- 16.	2	und	$ 58.248	$ 116.496
LIMON D: 14- 12.	2	und	$ 58.248	$ 116.496
GUAMO D: 20- 16- 11.	3	und	$ 161.448	$ 484.344
DANCEL D: 98- 110- 115.	3	und	$ 107.448	$ 322.344
GUANABANA D: 20- 16- 14.	3	und	$ 58.248	$ 174.744
TOTUMO D: 14- 12- 13.	3	und	$ 96.448	$ 289.344
GUAYABA D: 20.	1	und	$ 58.248	$ 58.248
YARUMO D: 10- 12- 14.	3	und	$ 63.448	$ 190.344
QUIEBRABARRIGO D: 98- 70.	2	und	$ 49.448	$ 98.896
ELICONIAS	9	und	$ 22.448	$ 202.032
MANGO D: 20- 30- 22- 38- 40- 52- 32.	7	und	$ 164.448	$ 1.151.136
TOTAL ESPECIES VEGETALES				$ 3.204.424
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				$ 144.468.574
VALOR EN LETRAS	CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M.L.			

NOTA: Se le informa al propietario que los GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO serán sufragados en su totalidad por EL COMPRADOR, de conformidad con lo contemplado en el artículo 5 literal I de la resolución No. 2684 de 2015 expedida por el Ministerio de Transporte. Lo anterior quiere decir que, el valor de $9.716.855 establecido en el anexo No. 1 del avalúo, NO le serán entregados a usted, sino serán utilizados por EL COMPRADOR para sufragar los gastos notariales y de registro de la escritura pública de venta que de cumplimiento a la presente Oferta Formal de Compra, exceptuando la retención en la fuente en caso de que se cause. Este valor será pagado directamente por EL COMPRADOR a la notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda. En los casos en que no se logre la enajenación voluntaria del predio y deba recurrirse al proceso de expropiación judicial, se hará mención de los valores de los "ELEMENTOS DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE" en la parte considerativa de la respectiva resolución, haciendo la diferenciación entre estos conceptos y los valores por concepto del terreno, las construcciones, las construcciones anexas, los cultivos y mejoras. En conclusión, la indemnización DAÑO EMERGENTE por concepto de Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro) solamente será reconocido al propietario en la etapa de enajenación voluntaria y NO en la expropiación judicial.

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1.Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 9.716.855	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
3. Desconexión de servicios públicos.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
6. Impuesto predial.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
8. Adecuación de áreas remanentes.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	$ 9.716.855	

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

Este valor podría variar dependiendo del año en el que se suscriba la Escritura Pública de Venta.

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

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

Se entenderá que usted, renuncia a la negociación cuando:

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

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

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

Según estudio de títulos de fecha 12 de octubre de 2022, los propietarios de la zona de terreno que se requiere, son ustedes y por eso son destinatarios de esta Oferta Formal de Compra.

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

<u>Solicitud de Permiso de Intervención Voluntaria:</u>

Con fundamento en el artículo 27 de la ley 1682 de 2013 *"Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias"* que a la postre dice:

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

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

Acompaño para su conocimiento, copia de los siguientes documentos:

- Ficha técnica predial de fecha 12 de octubre de 2022.
- Plano topográfico de fecha 12 de octubre de 2022.
- Informe de Avalúo Comercial Corporativo de fecha 22 de noviembre de 2022.
- Uso de Suelo.
- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

HENRY GUERRERO GARCIA.
Representante Legal
DESARROLLO VIAL AL MAR SAS

Elaboró y Revisó: Gloria Stella Carvajal H.

AVALÚO RURAL COMERCIAL

DIRECCIÓN: LOTE B, SEGREGADO DE LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN 029-1232, SITUADO EN EL PARAJE LLANOS DE SAN JUAN DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO.

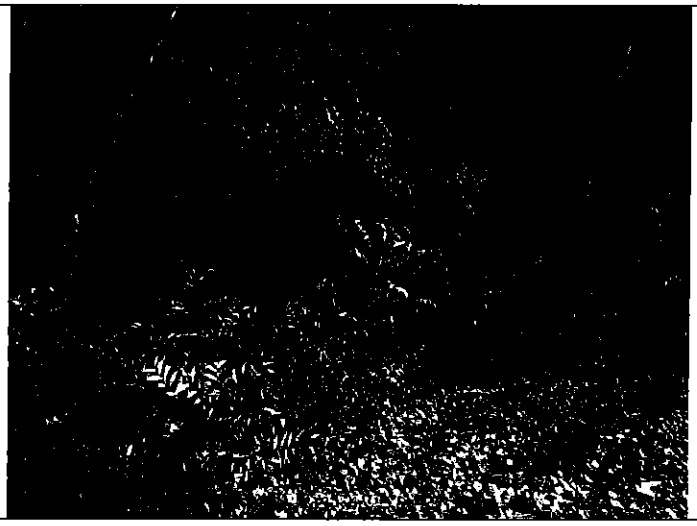
VEREDA: LLANO SAN JUAN

ABSCISAS: Km 12+683,16 I a Km 12+757,62 I

MUNICIPIO SAN JERÓNIMO / DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

PROPIETARIO: OFFIR GRANADA DE RESTREPO Y OTROS



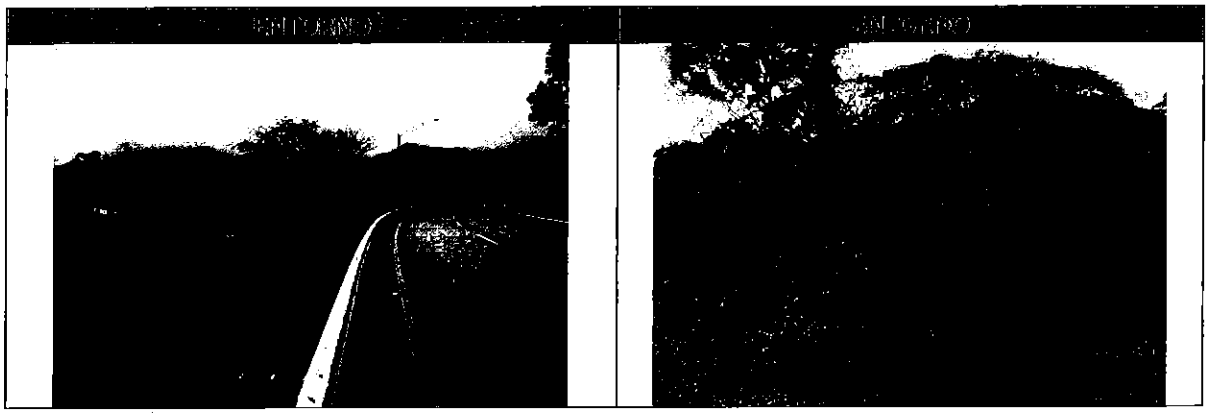
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
PREDIO No. MAR1_UF1_183A	
LOTE	
ÁREAS REQUERIDAS	
LOTE	1.527,18 m²
CONSTRUIDA	0 m²
TOTAL, AVALÚO	$ 144.468.574

1. INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE	AUTOPISTA AL MAR 1							
TIPO DE INMUEBLE	Lote	X	Construcción		Lote y Construcción			
TIPO DE AVALÚO	AVALÚO COMERCIAL							
PREDIO No.	MAR1_UF1_183A							
DEPARTAMENTO	ANTIOQUIA							
MUNICIPIO	SAN JERÓNIMO							
VEREDA/BARRIO	LLANO SAN JUAN							
ABSCISAS	Km 12+683,16 I a Km 12+757,62 I							
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE	LOTE B, SEGREGADO DE LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN 029-1232, SITUADO EN EL PARAJE LLANOS DE SAN JUAN DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO.							
TIPO DE PREDIO	Rural		X		Urbano			
USO ACTUAL (tomado de ficha predial)	Residencial		Comercial		Industrial		Mixto	
	Agrícola	X	Recreacional		Protección		Ninguno	
USO POR NORMA (certificado normativo)	Zona de servicios e industria.							
MARCO JURÍDICO DEL AVALÚO	• Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. • Ley 388 de 1997. • Decreto 1420 de 1998. • Ley 1682 de noviembre de 2013. • Resolución 898 de agosto de 2014. • Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014. • Esquema de Ordenamiento Territorial de San Jerónimo, Acuerdo N° 018 del 17 de diciembre de 2019.							
INFORMACIÓN CATASTRAL	Cedula catastral: 65620010000010002070000000000 Áreas de terreno: 0,1527 ha. Coeficiente de copropiedad: 0% Áreas de Construcción: 0 m² Vigencia: 12/10/2022 Zonas Homogéneas Físicas catastrales: • Rural 308 con área de 0,0944 ha. • Rural 329 con área de 0,0583 ha. Zonas Geoeconómica catastral: • Rural 342 con área de 0,0944 ha. • Rural 339 con área de 0,0583 ha.							

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS (Utilizados en la elaboración del avalúo)	• Ficha predial (12/10/2022). • Plano predial. • Ficha catastral. • Certificado de uso del suelo. • Estudio de títulos. • Certificado de Tradición y Libertad No. 029-42207.
FECHA SOLICITUD	18-10-2022
FECHA VISITA	16-11-2022
FECHA AVALÚO	22-11-2022
AVALUADOR COMISIONADO	SANTIAGO PALACIO RAMÍREZ
RESPONSABLE DE VISITA	EMILLY JANETH VEGA URIBE SANTIAGO PALACIO RAMÍREZ

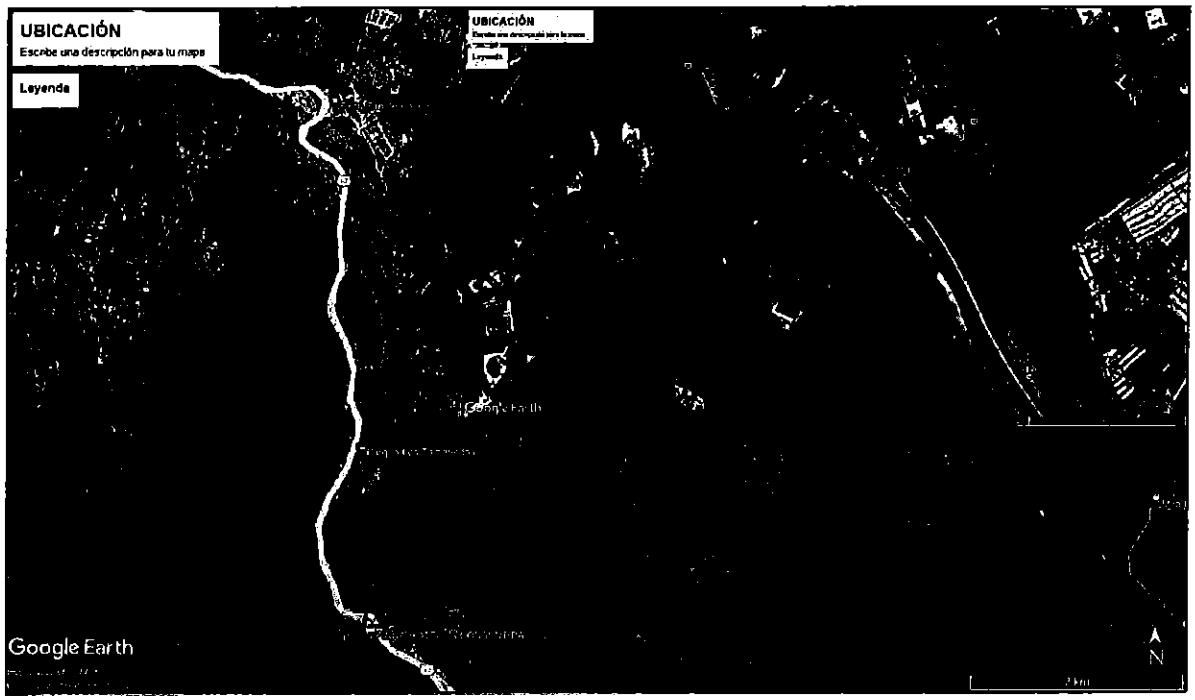
2. **CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR:** La principal actividad económica se centra en la agricultura y en las actividades turísticas; existen en el sector diversos hoteles, instalaciones recreativas, restaurantes entre otros usos que complementan las actividades turísticas. Se observan en la zona varias parcelaciones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



VÍAS DE ACCESO	Pavimentada	X	Destapada		Adoquinada		Otro	
ESTADO	Buena	X	Regular		Malo		Otro	
TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte público bueno, con adecuada frecuencia, servicio prestado por buses, busetas y taxis.							
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua	X	Energía	X	Alcantarillado		Teléfono	

	Gas		Parabólica		Rec. Basuras		Alum. Público	X
	Transporte público	X	Pozo séptico	X	Internet			
SERVICIOS COMUNALES	Para acceder a los servicios educativos las personas del sector pueden dirigirse a los centros educativos: Institución Educativa Néstor Rogelio Montoya e Institución Educativa La Volcana que pertenecen al municipio de Medellín o a los centros educativos ubicados en el casco urbano de San Jerónimo, para los servicios de salud pueden acceder al Hospital San Luis Beltrán.							
USO PREDOMINANTE	Residencial	X	Comercial		Agropecuario		Industrial	
	Recreativo	X	Condominio		Institucional		Minero	
	Mixto		Otro		¿Cuál?			
ALTURA PREDOMINANTE	1 piso	X	2 piso		Otra			

ESTRATIFICACIÓN	1		2		3		4		5		N/A	X



Plano de ubicación. Elaboración propia. Fuente: Google Earth.
Coordenadas: 6.39922097536, -75.7270155107.

Delimitación del sector:

Norte: Municipio de Sopetrán.
Oriente: Municipio de San Pedro de los Milagros.
Sur: Municipio de Medellín.
Occidente: Municipio de Ebéjico.

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

Características Climáticas:

ALTURA: *750 msnm*
TEMPERATURA: *25°C*
PRECIPITACIÓN: *1392 mm*
PISO TÉRMICO: *Cálido*
Fuente: Página web de la Alcaldía de San Jerónimo, Antioquia.

Condiciones Agrológicas: Clase agrológica IV, subclase 4c-1.

PRINCIPALES LIMITANTES DE USO: Déficit de humedad, en menor grado de intensidad bajos contenidos de fósforo y de materia orgánica. Algunos suelos tienen limitaciones por pedregosidad superficial y erosión ligera.
USOS RECOMENDADOS: Agricultura con cultivos poco exigentes en humedad; ganadería en pastos mejorados.

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

3. INFORMACIÓN DEL PREDIO

3.1. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	1. Offir Granada de Restrepo. 2. Blanca Ruth Sierra de Henríquez. 3. Irma Isabel Sierra García. 4. Lucila Sierra de Mora. 5. Mauricio Uribe Sierra. 6. María Adelaida Sierra Arango. 7. Stella de Fátima Ramírez de Velázquez.

	8. María Victoria Ramírez de Jaramillo. 9. Cesar Augusto Henao Sierra. 10. Adriana Lucette Henao Sierra. 11. Alexandra Henao Sierra.
IDENTIFICACIÓN	1. C.C. N°21.370.748 de Medellín (Ant). 2. C.C. N°32.401.808 de Medellín (Ant). 3. C.C. N°°21.288.997 de Medellín (Ant). 4. C.C. N°32.418.401 de Medellín (Ant). 5. C.C. N°71.630.464 de Medellín (Ant). 6. C.C. N°42.898.862 de Envigado (Ant). 7. C.C. N°32.483.555 de Medellín (Ant). 8. C.C. N°32.450.481 de Medellín (Ant). 9. C.C. N°73.166.213 de Cartagena (Bol). 10. C.C. N°22.586.711 de Puerto Colombia. 11. C.C. N°51.926.925 de Bogotá.
MATRÍCULA	029-42207
PORCENTAJE DE COPROPIEDAD	1. 10% 2. 10% 3. 10% 4. 20% 5. 10% 6. 10% 7. 10% 8. 10% 9. 3.33% 10. 3.33% 11. 3.33%
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Los titulares del derecho real de dominio del predio que figuran inscritos en el folio de la matrícula inmobiliaria **N°029-42207** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetran (Ant), son los señores **OFFIR GRANADA DE RESTREPO,** identificada con la C.C. N° 21.370.748 de Medellín, con un **porcentaje en común y proindiviso del 10%** sobre la totalidad del predio; **BLANCA RUTH SIERRA DE HENRIQUEZ**, identificada con la C.C. N°32.401.808 de Medellín, (Ant), con un **porcentaje en común y proindiviso del 10%** sobre la totalidad del predio; **IRMA ISABEL SIERRA GARCIA**, identificada con la C.C. N°21.288.997 de Medellín, (Ant), con un **porcentaje del 10% en común y**

	proindiviso sobre la totalidad del predio; **LUCILA SIERRA DE MORA**, identificada con la C.C. N°32.418.401 de Medellín,(Ant), con un **porcentaje del 10% en común y proindiviso** sobre la totalidad del predio; **CESAR AUGUSTO HENAO SIERRA**, identificado con la C.C. N°73.166.213 de Cartagena (Bol), con un **porcentaje del 3.33% en común y proindiviso** sobre la totalidad del predio; **ADRIANA LUCETTE HENAO SIERRA**, identificada con la C.C. N°22.586.711 de Puerto Colombia (Atl), con un **porcentaje del 3.33% en común y proindiviso** sobre la totalidad del predio; **ALEXANDRA HENAO SIERRA**, identificada con la C.C. N° 51.926.925 de Bogotá D.C. (Cund), con un **porcentaje del 3.33% en común y proindiviso** sobre la totalidad del predio y **MAURICIO URIBE SIERRA** identificado con la C.C. N° 71.630.464 de Medellín, (Ant), con un **porcentaje del 10% en común y proindiviso** sobre la totalidad del predio Quienes adquirieron por adjudicación en sucesión del causante Jaime Sierra García, protocolizada mediante la escritura pública N°2596 del 22 de noviembre de 2005 de la notaría trece (13) de Medellín, inscrita al folio de mayor extensión N° 029-1232 en la anotación 4 registrada de fecha 19 de enero de 2006. **MARIA VICTORIA RAMIREZ DE JARAMILLO** identificada con la C.C. N°32.450.481 de Medellín, (Ant), con un **porcentaje del 10% en común y proindiviso** sobre la totalidad del predio → adquirió por compraventa de derechos de cuota proindiviso del 10% de LUZ MARINA SIERRA GARCÍA, protocolizada mediante la escritura pública N° 1846 del 5 de julio de 2007 de la notaría sexta (6) de Medellín, inscrita al folio de mayor extensión N°029-1232 en anotación 5 registrada de fecha 22 de agosto de 2007. **STELLA DE FATIMA RAMIREZ DE VELASQUEZ** identificada con la C.C. N°32.483.555 de Medellín, (Ant), con un **porcentaje del 10% en común y proindiviso** sobre la totalidad del predio, adquirió por compraventa de derechos de cuota en común y proindiviso del 10% de MARÍA ALIDA SIERRA DE RAMÍREZ, protocolizada mediante la escritura pública N°3282 del 26 de septiembre de 2008 de la notaría sexta (6) de Medellín, inscrita al folio de mayor extensión N°029-1232 en la anotación 6 registrada de fecha 26 de noviembre de 2008. **LUCILA SIERRA DE MORA** identificada con la C.C. N° 32.418.401 de Medellín (Ant), con un **porcentaje del 10% en común y proindiviso** sobre la totalidad del

	predio, el cual adquirió por adjudicación en sucesión derecho de cuota del 10% hijuela única de la causante MARÍA DORA SIERRA GARCÍA, protocolizada mediante la escritura pública N°2278 del 7 de diciembre de 2012 de la notaría trece (13) de Medellín, inscrita al folio de mayor extensión N°029-1232 en anotación 7 registrada de fecha 6 de febrero de 2013. **Nota:** Con esta tradición, adquirió en total su derecho del 20% sobre la totalidad del predio. **MARIA ADELAIDA SIERRA ARANGO** identificada con la C.C. N° 42.898.862 de Envigado (Ant), con un **porcentaje del 10% en común y proindiviso** sobre la totalidad del predio, el adquirió por compraventa de derechos de cuota proindiviso del 10% de Iván Francisco Sierra García, protocolizada mediante la escritura pública N°4253 del 30 de diciembre de 2011 de la notaría sexta (6) de Medellín, inscrita el folio de mayor extensión N°029-1232 en anotación No. 8 registrada de fecha 15 de julio de 2013. Nota importante: Los propietarios del predio OFFIR GRANADA DE RESTREPO, BLANCA RUTH SIERRA DE HENRIQUEZ, IRMA ISABEL SIERRA GARCIA, LUCILA SIERRA DE MORA, MAURICIO URIBE SIERRA, MARIA ADELAIDA SIERRA ARANGO, STELLA DE FATIMA RAMIREZ DE VELASQUEZ, MARIA VICTORIA RAMIREZ DE JARAMILLO, CESAR AUGUSTO HENAO SIERRA; ADRIANA LUCETIE HENAO SIERRA y ALEXANDRA HENAO SIERRA, transfieren a título de venta parcial sobre el inmueble de mayor extensión 029-1232, un área de 2711.58 m2, con destino al proyecto vial Autopista al Mar 1, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, protocolizada mediante la escritura pública No. 9.164 del 16 de octubre de 2020 de la notaría 15 de Medellín, al cual le fue asignado el folio de matrícula 029-40470. Declarándose un área sobrante en 3033.42 m2, dividida en 2 predios, a saber: **LOTE A**, a la cual le fue asignada el folio de matrícula inmobiliaria 029-42206 de la Oficina de Instrumentos públicos de Sopetran y el **LOTE B**, a la cual le fue asignada el folio de matrícula inmobiliaria 029-42207 de la Oficina de Instrumentos públicos de Sopetran (objeto del presente estudio de títulos) PREDIO **MAR1_UF1_183A.** De acuerdo con lo anterior, los propietarios adquirieron el predio con el lleno de los requisitos de la tradición.

GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Por lo anterior, se establece que el predio identificado con matrícula inmobiliaria N°029-42207 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetran (Ant), a la fecha del análisis jurídico se encuentra, libre de embargos, arrendamientos por escritura pública, usufructos, condiciones resolutorias derivadas de la forma de pago, inscripciones de demandas, el inmueble no está sujeto a Régimen de Propiedad horizontal, entre otros

Fuente: Estudio de títulos suministrado.
Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

3.2. NORMA DE USO DEL SUELO

Según el acuerdo 018 de 2019 bajo el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Jerónimo; el inmueble se encuentra ubicado en suelo rural y tiene un (1) uso del suelo, zona de servicios e industria.

SUELO: Rural.

USOS DEL SUELO: Zona servicios e industria.
USO PRINCIPAL: Servicios especializados, recreativos (hostales, parques recreativos, zonas de camping, restaurantes, cafeterías, entre otros), servicios profesionales y tecnológicos (servicio de mantenimiento y reparación de vehículos automotores, industria liviana y mediana.
USO COMPLEMENTARIO: Desarrollos comerciales de "grandes superficies", bodegas y depósitos de materiales de construcción, servicios profesionales y tecnológicos (talleres industriales en escala media), reparación y reconstrucción de piezas, soldadura, vulcanización, cromados y similares, etc.).
USO RESTRINGIDO: Residencial, estaciones de servicio.
USO PROHIBIDO: Industria pesada y mayor. Uso pecuario: ganadería extensiva e intensiva, plantaciones forestales productoras. Parcelación de vivienda campestre.
DENSIFICACIÓN: 2.0 viviendas / ha.
INDICE DE OCUPACIÓN: 18% (vivienda); 50% (otros usos).

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

SAN JERÓNIMO Sigue CRECIENDO
ALCALDÍA MUNICIPAL

SECRETARIA DE PLANEACIÓN

NIT 890.920.814-5

230.04.10

San Jerónimo, 15 de noviembre de 2022.

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T aprobado mediante el Acuerdo Municipal N° 018 del 17 de diciembre de 2019, se tiene dentro de su Capitulo II, Articulo 117, Asignación de Aprovechamiento y Obligaciones Urbanísticas, lo siguiente:

Que el predio ubicado en la vereda Llano de San Juan, identificado con número catastral 20010000010002070000000000, ubicado en zona rural del Municipio cumple con las siguientes características de Usos del Suelo que son los siguientes:

ZONA SERVICIOS E INDUSTRIA:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Servicios especializados recreativos (Hostales, Parques Recreativos, Zonas de Camping, restaurantes, cafeterías, entre otros) Servicios profesionales y tecnológicos (Servicio de mantenimiento y reparación de vehículos automotores. Industria liviana y mediana.	Desarrollos comerciales de "grandes superficies", Bodegas y Depósitos de Materiales de Construcción. Servicios profesionales y tecnológicos (Talleres industriales en escala media. Reparación y reconstrucción de piezas, soldadura, vulcanización, cromados y similares, .etc.)	Residencial Estaciones de Servicio	Industria pesada y mayor Uso pecuario: ganadería extensiva e intensiva. Plantaciones forestales productoras. Parcelación de vivienda campestre

- **Aprovechamientos**

CATEGORÍA	POLÍGONO	Densidad habitacional Viv/ha	Área mínima de lote m²	Altura máxima	Índice de ocupación vivienda	Índice de ocupación otros usos
CATEGORÍAS DE DESARROLLO RETRINGIDO						
Vivienda campestre	CS_14	3,8	2,600	2	10 % (1)	30 %

- **Obligaciones**

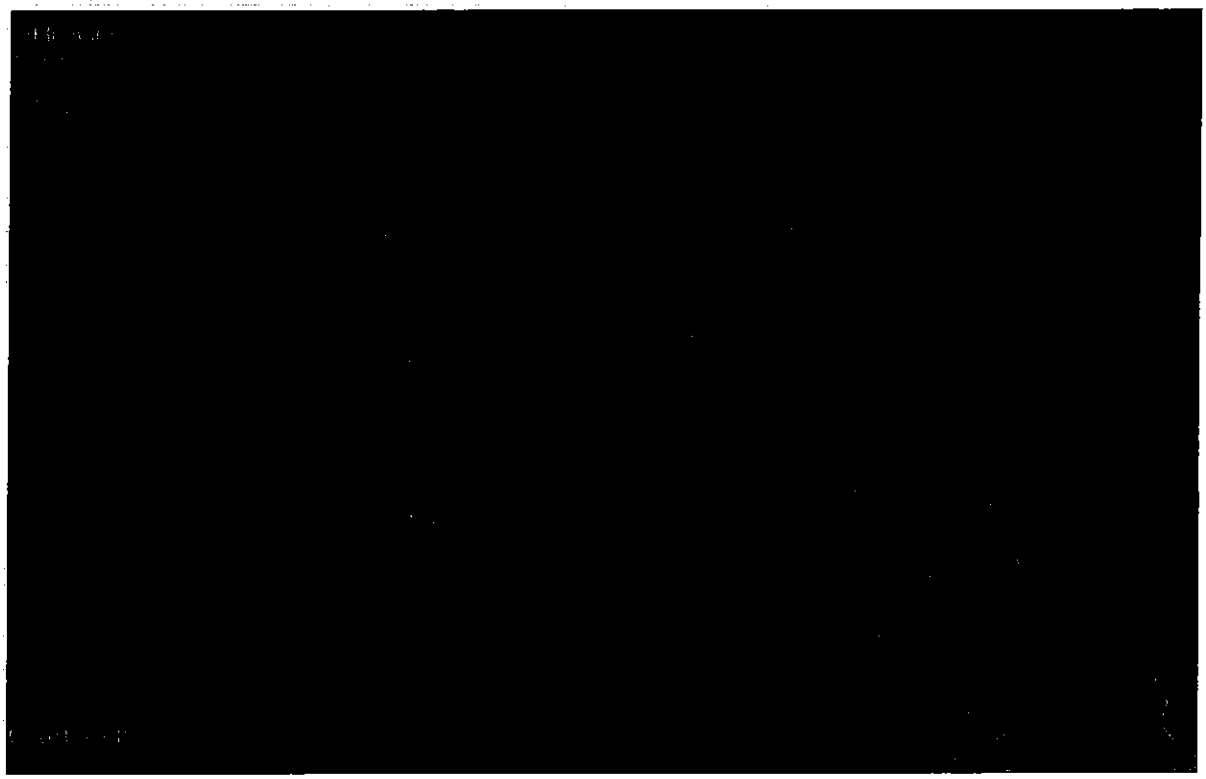
CATEGORÍA	POLÍGONO	CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO		CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO		COBERTURA VEGETAL
		VIVIENDA	OTROS USOS	VIVIENDA	OTROS USOS	
Vivienda campestre	CS_14	10% del área bruta del lote	5 m² por cada 100 m² construidos	5m² por cada unidad de vivienda en desarrollos de 4 o más viviendas	2 m² por cada 100 m² construidos en desarrollos a partir de los 500 m² construidos	70% (mínimo 50% boscosa)

- El pago de las obligaciones definidas para espacio público y equipamiento podrá realizarse en suelo o en dinero de la siguiente forma:
- Para el cálculo de la obligación especial de porcentaje mínimo de cobertura vegetal se podrán contabilizar las áreas correspondientes a retiros de fuente hídrica y suelos de protección asociados a alguna de las categorías definidas en el capítulo de clasificación del suelo, siempre que se cumpla con el tipo de cobertura que cada categoría exige o permite, privilegiando la permanencia de la cobertura boscosa.
- Para las zonas definidas como zonas de riesgo o en condición de riesgo no se podrán expedir licencias urbanísticas hasta tanto no se realicen los estudios de detalle y se ejecuten las obras de mitigación de ser aplicable.
- **Nota: Áreas con condición de amenaza**: en predios ubicados en zonas de amenaza y riesgo es baja, como lo es este caso, no se adjunta estudio detallado de amenaza y riesgo.
- Todos los lotes y construcciones deberán garantizar acceso desde vía pública ya sea vehicular o peatonal.
- Las construcciones no podrán sobrepasar la altura máxima definida en la tabla de aprovechamientos del presente documento, esta altura incluye las mansardas integradas a la vivienda y los sótanos y semisótanos. Todas deberán cumplir con

los requerimientos de iluminación y ventilación natural, además con los requerimientos de la norma técnica sismo resistente.

- Todas las construcciones tendrán que respetar las zonas de retiro a corrientes hídricas por tratarse de suelos de protección, para lo cual se tendrán que considerar las densidades de vivienda para suelos de protección procurando no intervenir las zonas más cercanas a los cauces de agua.
- **Retiros a fuentes hídricas.** el retiro mínimo a las fuentes hídricas será de 30 m a cada lado de la corriente contados a partir de la cota máxima de inundación, los cuales no podrán tener un uso diferente al de protección y a intervenciones de restauración ecológica. las zonas de retiro a las fuentes hídricas se encuentran clasificadas como suelos de protección y que por lo tanto no permiten ningún tipo de intervención sobre estas.
- **Nota:** Sobre los usos del suelo tanto urbanos como rurales prevalece el suelo de protección definido en la clasificación del suelo del presente Acuerdo.
- **Nota:** la normatividad ambiental deberá de ser corroborada por la autoridad autónoma CORANTIOQUIA
- **Nota:** la normatividad ambiental deberá de ser corroborada por la autoridad autónoma CORANTIOQUIA, ya que desde el pasado mes de Diciembre del 2018, fue aprobado el nuevo POMCA del Rio Aurra, "*Actualización del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de las Afluentes directos del río Cauca (MD) – río Aurra*".

CARLOS ANDRES JIMENEZ GALEANO
Profesional Universitario
Desarrollo Urbanístico



CONVENCIONES: MAR1_UF1_183A Comercio y Servicios Forestal Protector Vivienda Campestre Agroforestal

Plano de usos del suelo. Fuente: Esquema de Ordenamiento Territorial de San Jerónimo.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

ÁREA DE TERRENO TOTAL	1.527,18 m²
ÁREA UNIDAD FISIOGRÁFICA 1	1.527,18 m²

Fuente: Ficha predial suministrada.

3.4 UBICACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la vereda el Llano San Juan del municipio de San Jerónimo, aproximadamente a 5,3 km después del casco urbano de San Jerónimo en sentido San Jerónimo - Medellín, al costado derecho de la vía en sentido San Jerónimo - Medellín

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

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REQUERIDA POR EL PROYECTO:

[redacted]	0,00 m²
[redacted]	1.527,18 m²
[redacted]	0,00 m²
[redacted]	1.527,18 m²
[redacted]	
[redacted]	67,81 m AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI) (1-8).
[redacted]	35,45 m MARIA ROSA CORREA PIEDRAHITA DE BASTIDAS (8-14).
[redacted]	44,32 m FABIO DE JESUS TAMAYO Y OTROS (14-18).
[redacted]	19,87 m QUEBRADA LA SAN JUANA (18-1).

Fuente: Ficha predial suministrada.

4.1 PENDIENTES DEL TERRENO:

Topografía de la totalidad del predio

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

Fuente: Visita de campo

Topografía del área requerida

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

Fuente: Ficha predial

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

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

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

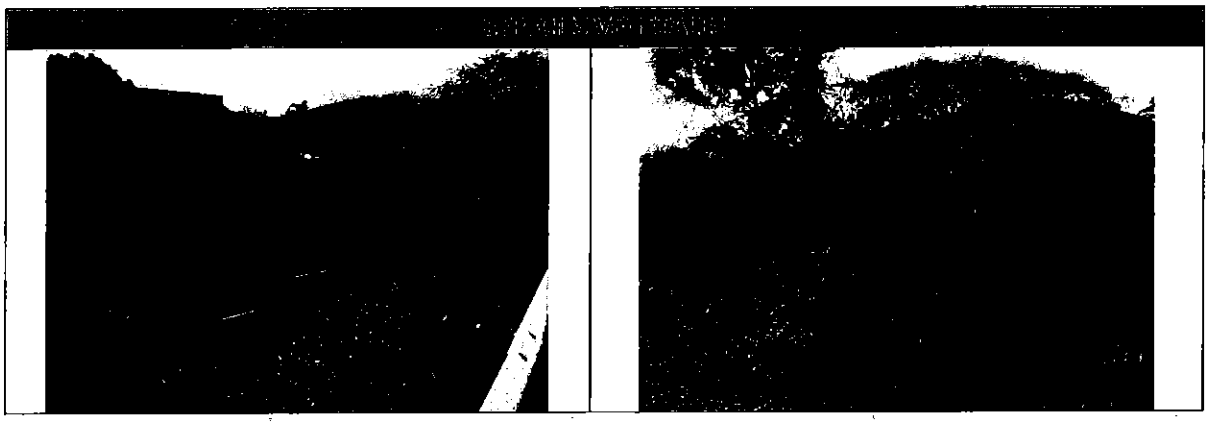
4.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS:

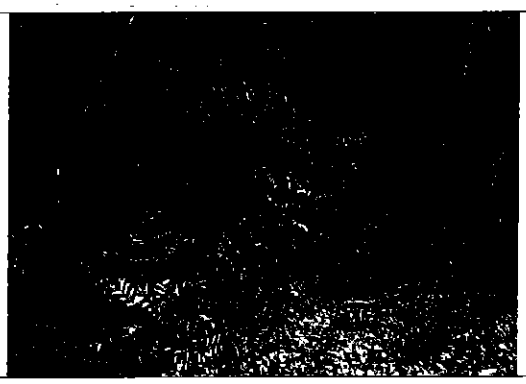
No posee construcciones anexas requeridas que sean objeto de avalúo según ficha predial.

4.4. ESPECIES VEGETALES:

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
NARANJA D: 13- 16.	2		und
LIMON D: 14- 12.	2		und
GUAMO D: 20- 16- 11.	3		und
DANCEL D: 98- 110- 115.	3		und
GUANABANA D: 20- 16- 14.	3		und
TOTUMO D: 14- 12- 13.	3		und
GUAYABA D: 20.	1		und
YARUMO D: 10- 12- 14.	3		und
QUIEBRABARRIGO D: 98- 70.	2		und
ELICONIAS	9		und
MANGO D: 20- 30- 22- 38- 40- 52- 32.	7		und

Fuente: Ficha predial.





5 METODOLOGÍA DEL AVALÚO:

5.1 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DEL TERRENO:

Según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) los métodos de avalúo usados para el área de terreno y las construcciones son:

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

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

PARÁGRAFO. *Depreciación*. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que

tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

5.2 METODOLOGÍA PARA VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES:

Plantas ornamentales y valores unitarios de especies:

Para realizar la valoración de especies ornamentales o plantas unitarias, donde sólo se tiene en cuenta el daño emergente, se debe establecer si las especies vegetales suministradas en la ficha predial caben dentro de esta categoría para ello se debe tener en cuenta:

- Si es una especie transitoria con un área menor de 50 m^2 se valora como unidad.
- Si es una especie forestal pero no se anexa la documentación pertinente para lucrarse de la madera, se debe valorar como unidad
- Si es una especie permanente pero no se tiene documentación que certifique las utilidades dejadas de percibir, se valora como unidad.

Para valorar una especie unitaria por daño emergente, se tiene en cuenta el establecimiento los insumos y la mano de obra; para los insumos se carga el valor de la especie vegetal en viveros (se incluyen todas las alturas disponibles) y el valor de la dosis de estimación de insumos. Para realizar el cálculo de la mano de obra / año, se tiene en cuenta el valor del jornal, que para el año 2022 es de $ 54.169, y que en 8 horas un trabajador promedio puede realizar actividades de hoyado, poda, fertilización, etc. a aproximadamente 40 plántulas, por lo que el valor por planta sería de $ 1.354.

Para estimar el valor de mantenimiento a un año se carga los insumos de acuerdo al valor de la dosis, pero en este caso al año se realizan aplicaciones y mantenimiento de acuerdo al tipo de plántula, estas variaciones se valorizan según conocimiento agronómico; se establecen los años según conocimiento agronómico, donde la planta puede mantenerse sola a partir de dicha edad.

BIBLIOGRAFÍA

1. https://www.minagricultura.gov.co/Normatividad/Paginas/Decreto-1071-2015/Cultivos-Forestales-con-fines-comerciales.aspx , consultado el 24 de mayo de 2022.
2. https://fundacionglobalnature.org/wp-content/uploads/2020/01/olives_wine.pdf consultado mayo de 2022.
3. DANE. 2007. Ficha técnica, Sistema de Información y Medio Ambiente. Disponible en:http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/ambientales/Sima/Cobertura_agricola.pdf, consultado el 9 de mayo de 2022.

4. http://ganaderiacolombianasostenible.co/web/wp-content/uploads/2016/03/5-CERCAS-VIVAS.pdf , consultado en mayo de 2020.
5. http://repositorio.uaaan.mx:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/5391/T18491%20SANCHEZ%20CRUZ,%20JUAN%20MANUEL%20%20MONOG..pdf?sequence=1 , consultado el 13 de mayo de 2021.
6. http://www.fao.org/3/ae578s/AE578S06.htm , consultado en mayo de 2022.
7. http://www.fao.org/3/x5320s/x5320s07.htm , consultado mayo de 2022.
8. https://es.wikipedia.org/wiki/Bosque_en_galer%C3%ADa , consultado mayo de 2022.
9. SIPSA (Sistema de información de productos Agroalimentarios), Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/servicios-al-ciudadano/servicios-de-informacion/sipsa
10. Central mayorista de Antioquia, disponible en: http://www.lamayorista.com.co/
11. Indexmundi, disponible en: http://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/
12. Agronet, disponible en: http://www.agronet.gov.co/Paginas/default.aspx
13. Álvarez, B. & Sánchez, B. 2011. Costos y métodos de Costeo, Aplicación y análisis para el sector agropecuario. Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín.
14. Guía de costos agrícolas https://www.valledelcauca.gov.co/error.php?code=2064&showErrorPage=1
15. Guía práctica para la cubicación de maderas, Proyecto de posicionamiento para la gobernanza forestal en Colombia, Disponible en pdf: www.bosquesflegt.gov.co/?q=download/file/fid/51
16. Metodología de CORINE Lan Cover adaptada para Colombia. Disponible en: http://documentacion.ideam.gov.co/openbiblio/bvirtual/021521/LIBROCORINEFINAL.pdf, consultado mayo de 2021.
17. Ariza, W., Toro, J. & Lores, A. 2009. Análisis florístico y estructural de los bosques premontanos en el municipio de Amalfi (Antioquia, Colombia). Revista Colombia Forestal Vol. 12: 81-102.

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

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

5.3.1. DAÑO EMERGENTE:

- Notariado y Registro: (Escritura pública de compraventa y registro). Si aplica.
  Nota: Según la resolución 898 de 2014 en su artículo 17 daño emergente solo contempla dentro del pago el reconocimiento del costo del levantamiento de las limitaciones al dominio, por ende, solo estas serán tenidas en cuenta dentro del pago indemnizatorio. No aplica.
- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Desconexión de servicios públicos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Gastos de publicidad: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Impuesto predial: Se calcula el valor del impuesto pagado por los propietarios en función a los documentos suministrados, sin embargo, atendiendo al articulo 5 del decreto 1044 de 2014 el valor a indemnizar por este concepto es $0, toda vez que el avalúo se está llevando a cabo en el mes de noviembre del año 2022, correspondiente al 4to trimestre del año.

  Impuesto predial: Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el avalúo, así:
  1er Trimestre: del 1ero de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%.
  2do Trimestre: del 1ero de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%.
  3er Trimestre: del 1ero de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%.
  4to Trimestre: del 1ero de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

- Adecuación del inmueble de reemplazo: Derogado por la resolución 1044 de 2014. No aplica.
- Adecuación de áreas remanentes: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

5.3.2. LUCRO CESANTE:

No se suministraron documentos para el cálculo de este ítem.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

El predio identificado con cedula catastral No. 65620010000010002070000000000 y matricula inmobiliaria N° 029-42207 y que para el proyecto Autopista al Mar 1 se identifica como el predio MAR1_UF1_183A, propiedad de la señora OFFIR GRANADA DE RESTREPO Y OTROS, cuenta con un área total de 1.527,18 m² (área catastro certificada mediante actualización de cabida y linderos); la cual es una de las 2 áreas sobrantes de la compra inicial necesaria para la construcción de la vía (predio MAR1_UF1_183), se procede a realizar el avalúo de los 1.527,18 m² como área remanente debido a solicitud realizada por el concesionario.

Para determinar el valor del terreno el predio es analizado de acuerdo a sus condiciones originales (predio de mayor extensión, matrícula inmobiliaria No. 029-1232) tomando en cuenta que fue el proyecto vial quien generó la subdivisión del predio de mayor extensión; se llevó a cabo un estudio comparativo de mercado, las ofertas están determinadas por parcelas o fincas con extensiones o áreas menores a una

hectárea con casas de habitación, servicios, vías de acceso en buen estado de conservación y urbanismo dentro del polígono vial Aburra – Río Cauca. Se adopta el valor promedio del estudio comparativo de mercado.

Área ronda hídrica: 954,18 m2.

Las medidas de los diámetros de los individuos arbóreos están en cm.

7. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

[redacted]				
[redacted]				
ÁREA REMANENTE	573,00	m²	$ 92.500	$ 53.002.500
ÁREA REMANENTE EN RONDA HÍDRICA	954,18	m²	$ 92.500	$ 88.261.650
[redacted]				$ 141.264.150
[redacted]				
NARANJA D: 13- 16.	2	und	$ 58.248	$ 116.496
LIMON D: 14- 12.	2	und	$ 58.248	$ 116.496
GUAMO D: 20- 16- 11.	3	und	$ 161.448	$ 484.344
DANCEL D: 98- 110- 115.	3	und	$ 107.448	$ 322.344
GUANABANA D: 20- 16- 14.	3	und	$ 58.248	$ 174.744
TOTUMO D: 14- 12- 13.	3	und	$ 96.448	$ 289.344
GUAYABA D: 20.	1	und	$ 58.248	$ 58.248
YARUMO D: 10- 12- 14.	3	und	$ 63.448	$ 190.344
QUIEBRABARRIGO D: 98- 70.	2	und	$ 49.448	$ 98.896
ELICONIAS	9	und	$ 22.448	$ 202.032
MANGO D: 20- 30- 22- 38- 40- 52- 32.	7	und	$ 164.448	$ 1.151.136
[redacted]				$ 3.204.424
[redacted]				[redacted]
[redacted]	CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M.L.			

ATENTAMENTE:

SANTIAGO PALACIO RAMÍREZ
Avaluador Comisionado
RAA AVAL - 98637511

DANIEL AMÉZQUITA ALDANA
Coordinador Comité Técnico
RAA AVAL - 1014183734

JUAN MANUELVELÁSQUEZ
Representante Legal Valorar S.A.

ANEXO No. 1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y CÁLCULOS DE VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

Se realizó un estudio comparativo de mercado donde las ofertas están determinadas por parcelas o fincas con áreas menores a una hectárea con casas de habitación, servicios, vías de acceso en buen estado de conservación y urbanismo dentro del polígono vial Aburra – Río Cauca. Se adopta el valor promedio del estudio comparativo de mercado.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	Via San Jeronimo - Sopetrán	Finca	$ 900.000.000	10%	$ 810.000.000	6.300	[illegible]	400	$ 695.000	$ 278.000.000
[illegible]	Cerca al Parque Los Tamarindos (Comfenalco)	Finca	$ 1.400.000.000	10%	$ 1.260.000.000	5.998	[illegible]	600	$ 1.140.000	$ 684.000.000
[illegible]	Cerca al Parque Los Tamarindos (Comfenalco)	Finca	$ 1.250.000.000	10%	$ 1.125.000.000	2.000	[illegible]	800	$ 1.180.000	$ 944.000.000
[illegible]	Cerca al Parque Los Tamarindos (Comfenalco)	Finca	$ 945.000.000	10%	$ 850.500.000	4.325	[illegible]	280	$ 1.505.000	$ 421.400.000
							[illegible]	$ 92.548		
							[illegible]	$ 6.492		
							[illegible]	7,0%		
							[illegible]	$ 99.039		
							[illegible]	$ 86.056		
							[illegible]	-0,49		
							[illegible]	$ 92.500		

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	San Jeronimo	Inmobiliaria Estadio. Dario Cadavid. Telf. 6045033713	Finca ubicada en San Jerónimo en la vía hacia Sopetran, tiene 6.300 metros cuadrados de lote, topografía plana, al pie de la vía principal, la casa cuenta con 400m2 aprox. 6 alcobas,7 baños, cocina integral, jacuzzi, sauna, piscina, asadero, kiosko y casa mayordomo.
[illegible]	San Jeronimo	Inmobiliaria Arias. Luz Dary Arias. Telf. 3137786226	Finca en San Jeronimo. Area de lote 5.998 metros cuadrados, construidos 400 metros cuadrados mas 200 de área humeda. La casa cuenta con: sala, comedor, cocina, cuarto de ropas, 5 habitaciones, 4 baños, sala de juegos, amplios corredores, piscina, jacuzzi, turco, 2 baños en zona humeda, cuarto util, riego automatico para el jardin, parqueadero para aproximadamente 15 carros, espacio para cancha de micro futbol, sendero y zonas verdes.
[illegible]	San Jeronimo	Propiedades Murillo. Gustavo Murillo. Telf. 3006125395	Finca en San Jerónimo, frente a la doble Calzada, después del Túnel, unos 200 metros aprox. mas adelante del Parque de los Tamarindos. Cuenta con una casa con tres alcobas, sala, cocina, un salón amplio, piscina, turco, jacuzzi, apartamento para amyordomo, cuenta con dos alcobas, dos baños, cocina y sala. Entre ambas construcciones aprox. son 800 metros construidos.
[illegible]	San Jeronimo	Propiette S.A.S. Telf. 3105030960	Finca de recreo cuenta con 3 alcobas, sala, cocina, comedor baño en alcoba principal y baño social. Tiene 4.325m2 de lote, tambien tiene piscina, amplio jardín, corredores perimetrales en todo el alrededor de la casa.

Para determinar el valor de las construcciones de las ofertas se parte del valor de reposición a nuevo según presupuestos realizados con base en la revista especializada en construcción Construdata en su edición 204 para la ciudad de Medellín, estos valores se deprecian tomando en cuenta la edad, vida útil y el estado de conservación aplicando la tabla Fitto y Corvini así:

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	25	100	25,00%	2,5	22,43%	$ 896.717	$201.172	$ 695.545	$ 695.000
[illegible]	25	70	35,71%	2,5	30,33%	$ 1.636.360	$496.388	$ 1.139.972	$ 1.140.000
[illegible]	10	100	10,00%	2,5	13,15%	$ 1.359.955	$178.804	$ 1.181.151	$ 1.180.000
[illegible]	10	100	10,00%	2	7,89%	$ 1.636.360	$129.137	$ 1.507.223	$ 1.505.000

ANEXO No. 2 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

AV-20220521
Lote B, segregado de lote de mayor extensión 029-1232, situado en el paraje llanos de San Juan del municipio de San Jerónimo
VEREDA: LLANO SAN JUAN
MUNICIPIO SAN JERÓNIMO / DEPARTAMENTO ANTIOQUIA

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	
LOTE	
ÁREAS	
ÁREA TOTAL TERRENO m2	1.527,18 m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA m2	1.527,18 m²
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$ 9.716.855
INDEMNIZACIÓN EN S.M.M.L.V	9,7169

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."

	LOTE
Tipo de Inmueble:	LOTE
Valor Avalúo Comercial:	$ 144.468.574

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	Observaciones
1.Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	$ 9.716.855	Ver anexo N°1
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
3. Desconexión de servicios públicos.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
6. Impuesto predial.	$ -	Atendiendo al articulo 5 del decreto 1044 de 2014 el valor a indemnizar por este concepto es $0, toda vez que el avalúo se está llevando a cabo en el mes de noviembre del año 2022, correspondiente al 4to trimestre del año.
8. Adecuación de áreas remanentes.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.	$ -	No se suministraron documentos para el cálculo de este item.
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	[illegible]	

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

Anexo 1: Notariado y registro [redacted]

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 755 del 26 de enero de 2022, "por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones", que rige a partir del 26/01/2022 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y resolución 2170 de 2022 SNR. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA TOTAL
UVT 2022	$ 38.004
SMMLV 2022	$ 1.000.000
VALOR DE AVALÚO	$ 144.468.574
DESTINACIÓN Y USO	DISTINTO A VIVIENDA DE HABITACIÓN

AVALÚO EN UVT
3.801,40
Avalúo en SMMLV
144,47

	Concepto	Tarifa	Cantidad	Valor
GASTOS NOTARIALES	[redacted]			
	Acto sin cuantía	$ 66.200		$ 433.406
	Cuantía inferior a $ 179.600	$ 22.500		
	Cuantía superior a $ 179.600	0,30%		
	Hoja papel de seguridad	$ 4.100	15	$ 61.500
	Copia hoja de seguridad	$ 4.100	30	$ 123.000
	[redacted]			
	Acto sin cuantía	$ 14.300	1	
	0 - $ 100'	$ 21.400		
	100' - 300'	$ 32.300	1	$ 46.600
	300' - 500'	$ 39.000		
	500' - 1000'	$ 53.300		
	1000' - 1500'	$ 62.800		
	> 1500'	$ 71.300		
GASTOS REGISTRALES	[redacted]			
	Acto sin cuantía	$ 21.800		
	< 10 SMMLV	$ 39.000		
	10 - 150 SMMLV	0,63%	1	$ 913.041
	150 - 260 SMMLV	0,79%		
	260 - 385 SMMLV	0,87%		
	> 385 SMMLV	0,92%		
	FMI	$ 21.600	0	$ -
	Sistematización y conservación documental	2%		$ 2.889.371

[redacted]		$	4.466.919
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	$	117.402
RENTAS DEPARTAMENTALES (Corresponde al 1,05% + $3.900 por boleta)	1,05%	$	1.520.820
SI RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	$	3.611.714
[redacted]		$	9.716.855

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

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

$9.716.855

NUEVE MILLONES SETECIENTOS DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M.L.V.

Impuesto predial: Se calcula el valor del impuesto pagado por los propietarios en función a los documentos suministrados, sin embargo, atendiendo al artículo 5 del decreto 1044 de 2014 el valor a indemnizar por este concepto es $0, toda vez que el avalúo se está llevando a cabo en el mes de noviembre del año 2022, correspondiente al 4to trimestre del año.

Impuesto predial: Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el avalúo, así:
1er Trimestre: del 1ero de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%.
2do Trimestre: del 1ero de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%.
3er Trimestre: del 1ero de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%.
4to Trimestre: del 1ero de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

No.	Propietario	Valor pagado (4 trimestres más intereses de mora)	Valor trimestre	valor anual	Porcentaje de copropiedad
1	OFFIR GRANADA DE RESTREPO	$ 13.594	$ 3.005	$ 12.020	10%
2	BLANCA RUTH SIERRA HENRIQUEZ	$ 13.594	$ 3.005	$ 12.020	10%
3	IRMA ISABEL SIERRA GARCIA	$ 13.594	$ 3.005	$ 12.020	10%
4	LUCILA SIERRA GARCIA	$ 27.192	$ 6.011	$ 24.044	20%
5	MAURICIO URIBE SIERRA	$ 13.594	$ 3.005	$ 12.020	10%
6	MARIA ADELAIDA SIERRA ARANGO	$ 13.594	$ 3.005	$ 12.020	10%
7	STELLA DE FATIMA RAMIREZ	$ 13.594	$ 3.005	$ 12.020	10%
8	MARIA VICTORIA RAMIREZ	$ 13.594	$ 3.005	$ 12.020	10%
9	CESAR AUGUSTO HENAO SIERRA	$ 4.541	$ 1.004	$ 4.016	3,33%
10	ADRIANA LUCETTE HENAO SIERRA	$ 4.527	$ 1.001	$ 4.004	3,33%
11	ALEXANDRA HENAO SIERRA	$ 4.527	$ 1.001	$ 4.004	3,33%
Valor total impuesto predial 100% (sin intereses)				**$ 120.208**	**100%**

VALOR TOTAL IMPUESTO PREDIAL	PRIMER TRIMESTRE 75%	SEGUNDO TRIMESTRE 50%	TERCER TRIMESTRE 25%	CUARTO TRIMESTRE 0%
$ 120.208	$ 90.156	$ 60.104	$ 30.052	0%

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN	AUTOPISTA AL MAR 1				
CONTRATO No.:	CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP N° 014 DE 2015				
UNIDAD FUNCIONAL	1	SECTOR O TRAMO	LLANO SAN JUAN	PREDIO No.	MAR1_UF1_183A

MARGEN DERECHO	ABSC. INICIAL		LONGITUD EFECTIVA	MARGEN IZQUIERDO	ABSC. INICIAL	12+683,16 Km	LONGITUD EFECTIVA
	ABSC. FINAL				ABSC. FINAL	12+757,62 Km	74,46

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) Y/O POSEEDOR(ES) DEL PREDIO

OFFIR GRANADA DE RESTREPO Y OTROS

CEDULA:	C.C. N°21.370.748 Y OTRAS
DIRECCIÓN / EMAIL:	
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Lote B, segregado de lote de mayor extensión 029-1232, situado en el paraje llanos de San Juan del municipio de San Jerónimo
ULTIMA TRADICIÓN:	N°2596 del 22 de noviembre de 2005 de la notaria trece (13) de Medellín N°1846 del 5 de julio de 2007 de la notaria sexta (6) de Medellin N°3282 del 26 de septiembre de 2008 de la notaria sexta (6) de Medellin N°2278 del 7 de diciembre de 2012 de la notaria trece (13) de Medellin N°4253 del 30 de diciembre de 2011 de la notaria sexta de Medellín N°9164 del 16 de octubre de 2020 de la notaria quince de Medellín

MATRICULA INMOBILIARIA
029-42207

CEDULA CATASTRAL
65620010000010002070000000000

VEREDA/BARRIO:	LLANO SAN JUAN	MUNICIPIO:	SAN JERONIMO	DPT:	ANTIOQUIA	PREDIO REQUERIDO PARA:	CALZADA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO:	AGRICOLA	TOPOGRAFIA:	0 - 7 % Plana

LINDEROS:

NORTE:	SUR:	ORIENTE:	OCCIDENTE:
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI) (1-8)	FABIO DE JESUS TAMAYO Y OTROS (14-18)	MARIA ROSA CORREA PIEDRAHITA DE BASTIDAS (8-14)	QUEBRADA LA SAN JUANA (18-1)
LONGITUD: 67,81 m	LONGITUD: 44,32 m	LONGITUD: 35,45 m	LONGITUD: 19,87 m

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
NARANJA D: 13- 16.	2		UN
LIMON D: 14- 12.	2		UN
GUAMO D: 20- 16- 11.	3		UN
DANCEL D: 98- 110- 115.	3		UN
GUANABANA D: 20- 16- 14.	3		UN
TOTUMO D: 14- 12- 13.	3		UN
GUAYABA D: 20.	1		UN
YARUMO D: 10- 12- 14.	3		UN
QUIEBRABARRIGO D: 98- 70.	2		UN
ELICONIAS	9		UN
MANGO D: 20- 30- 22- 38- 40- 52- 32.	7		UN

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANT	UNIDAD

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNIDAD

	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
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	

FECHA DE ELABORACIÓN: 12/10/2022

Elaboró:

JHON JAIRO PINEDA DÍAZ
MATRICULA PROFESIONAL 05202-359724ANT

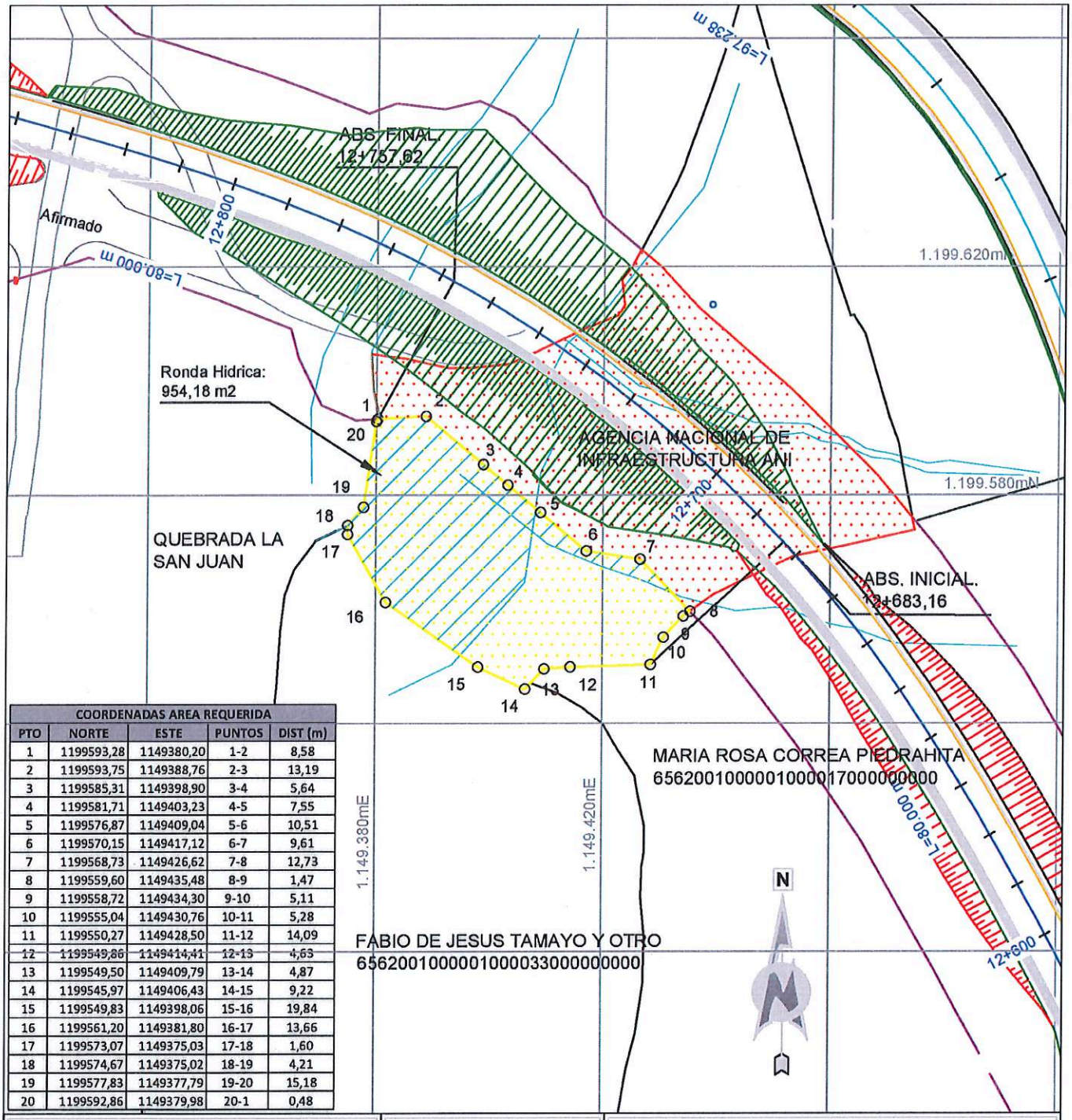
Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL TERRENO	1.527,18	m²
ÁREA REQUERIDA	0,00	m²
ÁREA REMANENTE	1.527,18	m²
ÁREA SOBRANTE	0,00	m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	1.527,18	m²

OBSERVACIONES:

AREA RONDA HIDRICA: 954,18 m2

Las medidas de los diametros de los individuos arboreos esta en cm.



COORDENADAS AREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1199593,28	1149380,20	1-2	8,58
2	1199593,75	1149388,76	2-3	13,19
3	1199585,31	1149398,90	3-4	5,64
4	1199581,71	1149403,23	4-5	7,55
5	1199576,87	1149409,04	5-6	10,51
6	1199570,15	1149417,12	6-7	9,61
7	1199568,73	1149426,62	7-8	12,73
8	1199559,60	1149435,48	8-9	1,47
9	1199558,72	1149434,30	9-10	5,11
10	1199555,04	1149430,76	10-11	5,28
11	1199550,27	1149428,50	11-12	14,09
12	1199549,86	1149414,41	12-13	4,63
13	1199549,50	1149409,79	13-14	4,87
14	1199545,97	1149406,43	14-15	9,22
15	1199549,83	1149398,06	15-16	19,84
16	1199561,20	1149381,80	16-17	13,66
17	1199573,07	1149375,03	17-18	1,60
18	1199574,67	1149375,02	18-19	4,21
19	1199577,83	1149377,79	19-20	15,18
20	1199592,86	1149379,98	20-1	0,48

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Devimar

PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO:
OFFIR GRANADA DE RESTREPO Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS :				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0.000,00 m²	1.527,18m²	0.000,00 m²	1.527,18 m²	0.000,00 m²

FECHA ELABORACIÓN: 12- 10- 2022

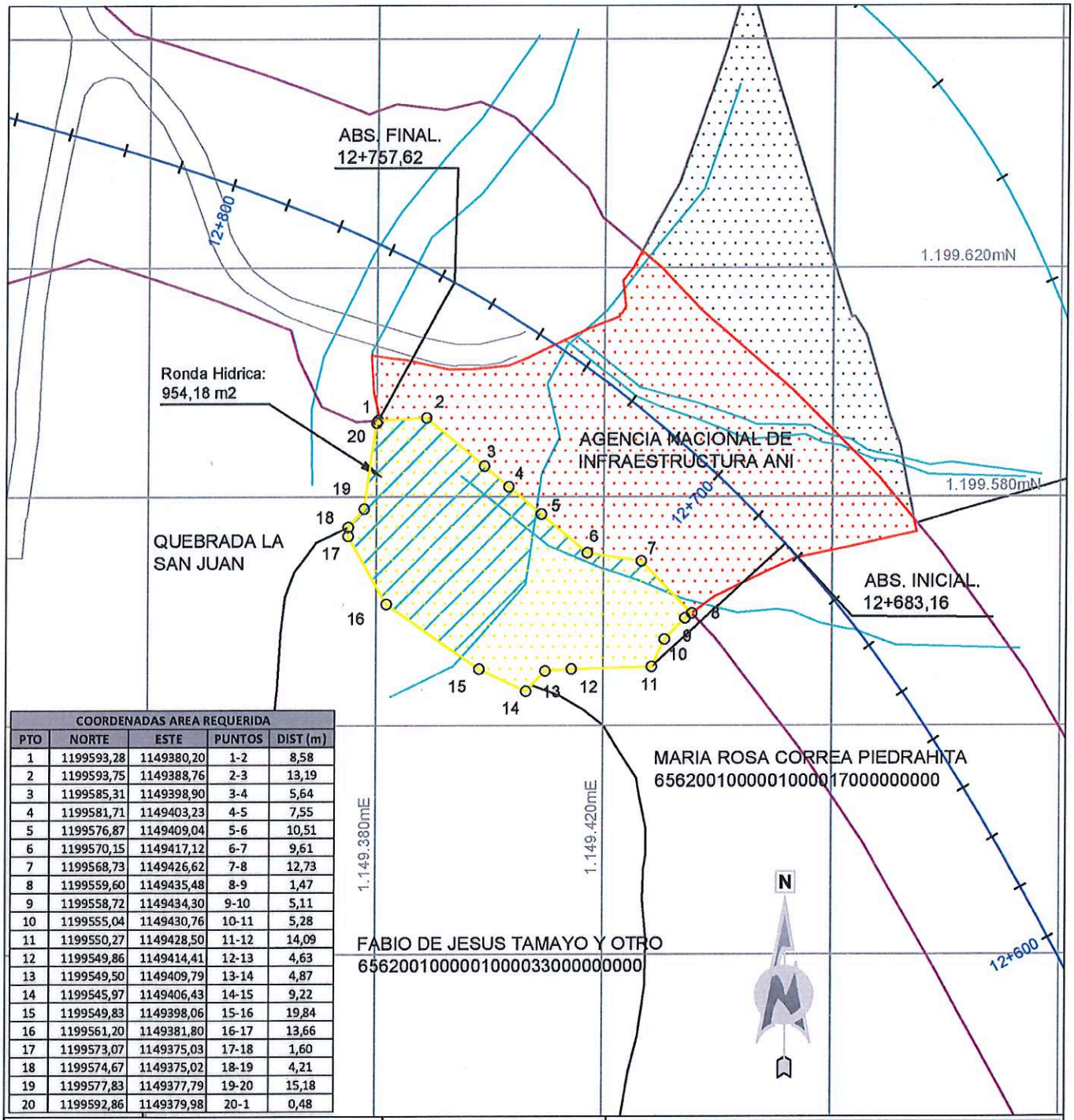
ESCALA: 1: 1000

UNIDAD FUNCIONAL : 1

DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL : 65620010000010002070000000000

PLANO PREDIAL N° :
MAR 1_UF1_183A 1 de 2



COORDENADAS AREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1199593,28	1149380,20	1-2	8,58
2	1199593,75	1149388,76	2-3	13,19
3	1199585,31	1149398,90	3-4	5,64
4	1199581,71	1149403,23	4-5	7,55
5	1199576,87	1149409,04	5-6	10,51
6	1199570,15	1149417,12	6-7	9,61
7	1199568,73	1149426,62	7-8	12,73
8	1199559,60	1149435,48	8-9	1,47
9	1199558,72	1149434,30	9-10	5,11
10	1199555,04	1149430,76	10-11	5,28
11	1199550,27	1149428,50	11-12	14,09
12	1199549,86	1149414,41	12-13	4,63
13	1199549,50	1149409,79	13-14	4,87
14	1199545,97	1149406,43	14-15	9,22
15	1199549,83	1149398,06	15-16	19,84
16	1199561,20	1149381,80	16-17	13,66
17	1199573,07	1149375,03	17-18	1,60
18	1199574,67	1149375,02	18-19	4,21
19	1199577,83	1149377,79	19-20	15,18
20	1199592,86	1149379,98	20-1	0,48

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

Agencia Nacional de Infraestructura

Devimar

PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO:
OFFIR GRANADA DE RESTREPO Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS :				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0.000,00 m²	1.527,18m²	0.000,00 m²	1.527,18 m²	0.000,00 m²

FECHA ELABORACIÓN: 12- 10- 2022

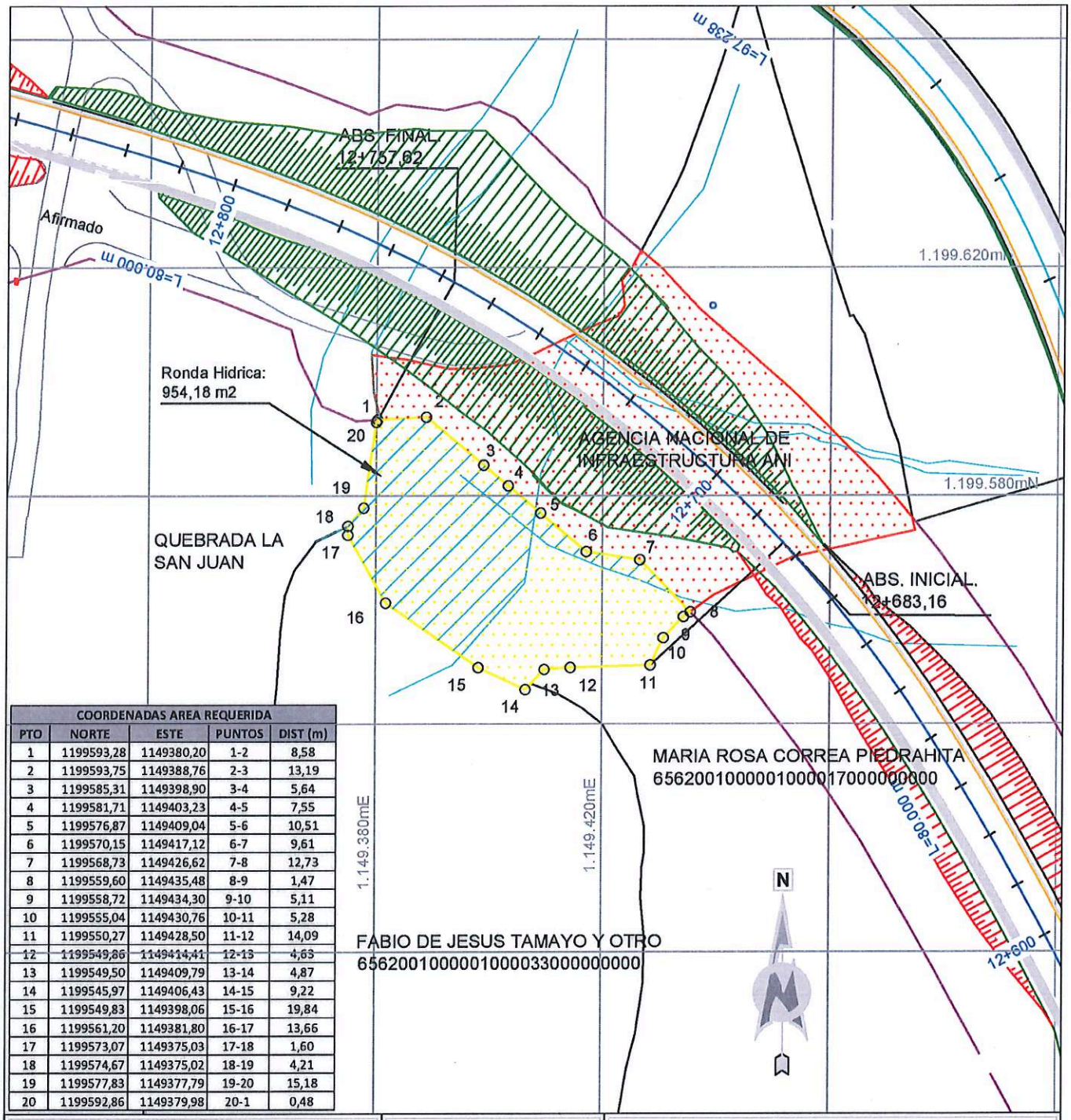
ESCALA: 1: 1000

UNIDAD FUNCIONAL : 1

DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL : 65620010000010002070000000000

PLANO PREDIAL N° :
MAR 1_UF1_183A 2 de 2



COORDENADAS AREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1199593,28	1149380,20	1-2	8,58
2	1199593,75	1149388,76	2-3	13,19
3	1199585,31	1149398,90	3-4	5,64
4	1199581,71	1149403,23	4-5	7,55
5	1199576,87	1149409,04	5-6	10,51
6	1199570,15	1149417,12	6-7	9,61
7	1199568,73	1149426,62	7-8	12,73
8	1199559,60	1149435,48	8-9	1,47
9	1199558,72	1149434,30	9-10	5,11
10	1199555,04	1149430,76	10-11	5,28
11	1199550,27	1149428,50	11-12	14,09
12	1199549,86	1149414,41	12-13	4,63
13	1199549,50	1149409,79	13-14	4,87
14	1199545,97	1149406,43	14-15	9,22
15	1199549,83	1149398,06	15-16	19,84
16	1199561,20	1149381,80	16-17	13,66
17	1199573,07	1149375,03	17-18	1,60
18	1199574,67	1149375,02	18-19	4,21
19	1199577,83	1149377,79	19-20	15,18
20	1199592,86	1149379,98	20-1	0,48

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Devimar

PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO:
OFFIR GRANADA DE RESTREPO Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS :				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0.000,00 m²	1.527,18m²	0.000,00 m²	1.527,18 m²	0.000,00 m²

FECHA ELABORACIÓN: 12- 10- 2022

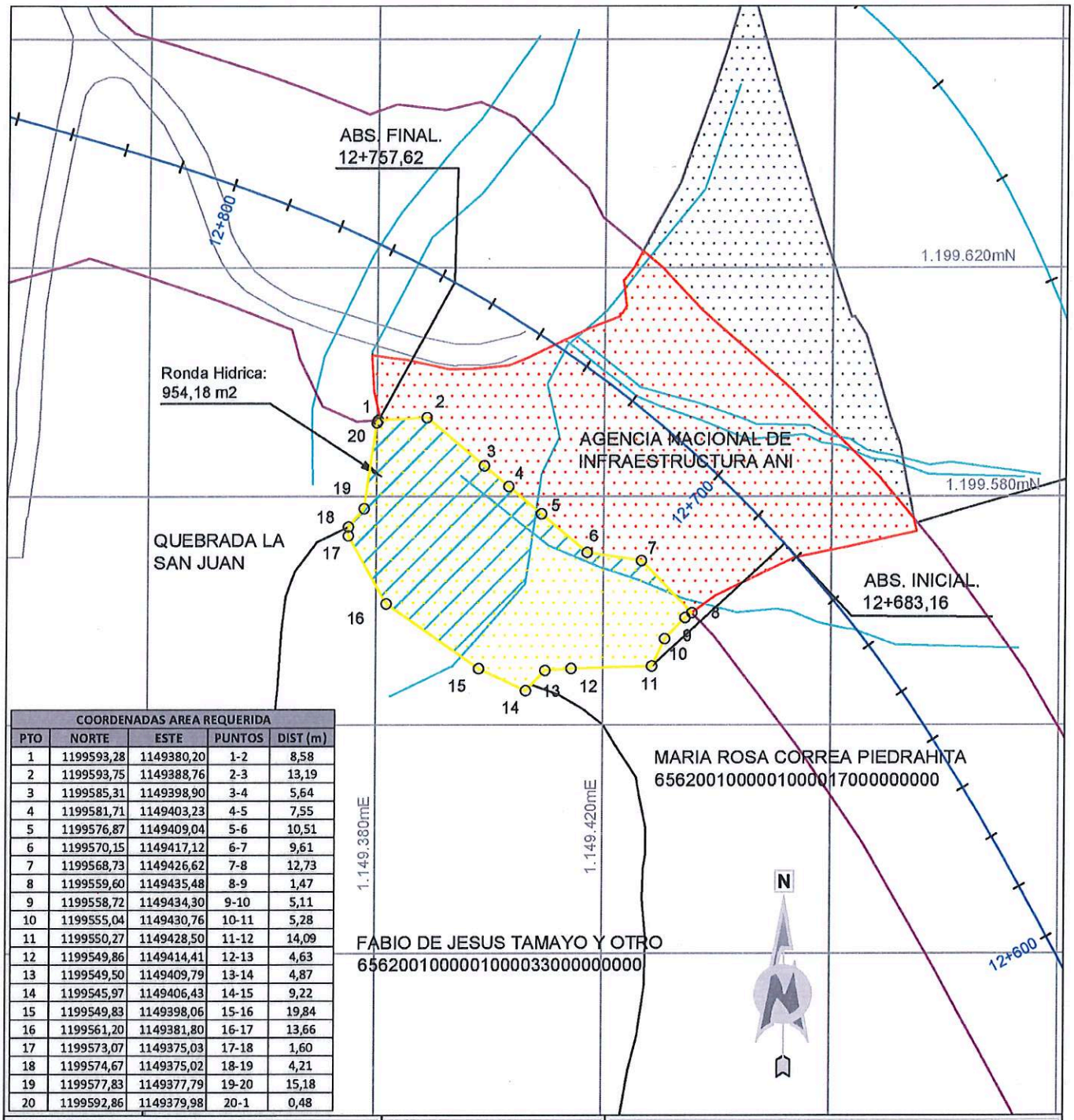
ESCALA: 1: 1000

UNIDAD FUNCIONAL : 1

DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL : 65620010000010002070000000000

PLANO PREDIAL N° :
MAR 1_UF1_183A 1 de 2



COORDENADAS AREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	1199593,28	1149380,20	1-2	8,58
2	1199593,75	1149388,76	2-3	13,19
3	1199585,31	1149398,90	3-4	5,64
4	1199581,71	1149403,23	4-5	7,55
5	1199576,87	1149409,04	5-6	10,51
6	1199570,15	1149417,12	6-7	9,61
7	1199568,73	1149426,62	7-8	12,73
8	1199559,60	1149435,48	8-9	1,47
9	1199558,72	1149434,30	9-10	5,11
10	1199555,04	1149430,76	10-11	5,28
11	1199550,27	1149428,50	11-12	14,09
12	1199549,86	1149414,41	12-13	4,63
13	1199549,50	1149409,79	13-14	4,87
14	1199545,97	1149406,43	14-15	9,22
15	1199549,83	1149398,06	15-16	19,84
16	1199561,20	1149381,80	16-17	13,66
17	1199573,07	1149375,03	17-18	1,60
18	1199574,67	1149375,02	18-19	4,21
19	1199577,83	1149377,79	19-20	15,18
20	1199592,86	1149379,98	20-1	0,48

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

Agencia Nacional de Infraestructura

Devimar

PROYECTO: AUTOPISTA AL MAR 1

PROPIETARIO:
OFFIR GRANADA DE RESTREPO Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS :				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0.000,00 m²	1.527,18m²	0.000,00 m²	1.527,18 m²	0.000,00 m²

FECHA ELABORACIÓN: 12- 10- 2022

ESCALA: 1: 1000

UNIDAD FUNCIONAL : 1

DISEÑO Y CALCULO
DEVIMAR S.A.S.

N° CATASTRAL : 65620010000010002070000000000

PLANO PREDIAL N° :
MAR 1_UF1_183A 2 de 2

230.04.10

San Jerónimo, 15 de noviembre de 2022.

CERTIFICADO DE UBICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T aprobado mediante el Acuerdo Municipal N° 018 del 17 de diciembre de 2019, se tiene dentro de su Capitulo II, Articulo 117, Asignación de Aprovechamiento y Obligaciones Urbanísticas, lo siguiente:

Que el predio ubicado en la vereda Llano de San Juan, Identificado con número catastral 20010000010002070000000000, ubicado en zona rural del Municipio cumple con las siguientes características de Usos del Suelo que son los siguientes:

ZONA SERVICIOS E INDUSTRIA:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Servicios especializados recreativos (Hostales, Parques Recreativos, Zonas de Camping, restaurantes, cafeterías, entre otros) Servicios profesionales y tecnológicos (Servicio de mantenimiento y reparación de vehículos automotores. Industria liviana y mediana.	Desarrollos comerciales de "grandes superficies", Bodegas y Depósitos de Materiales de Construcción. Servicios profesionales y tecnológicos (Talleres Industriales en escala media. Reparación y reconstrucción de piezas, soldadura, vulcanización, cromados y similares, .etc.)	Residencial Estaciones de Servicio	Industria pesada y mayor Uso pecuario: ganadería extensiva e intensiva. Plantaciones forestales productoras. Parcelación de vivienda campestre

- **Aprovechamientos**

CATEGORÍA	POLÍGONO	Densidad habitacional Viv/ha	Área mínima de lote m²	Altura máxima	Índice de ocupación vivienda	Índice de ocupación otros usos
CATEGORÍAS DE DESARROLLO RETRINGIDO						
Vivienda campestre	CS _14	3.8	2.600	2	10 % (1)	30 %

- **Obligaciones**

CATEGORÍA	POLÍGONO	CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO		CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO		COBERTURA VEGETAL
		VIVIENDA	OTROS USOS	VIVIENDA	OTROS USOS	
Vivienda campestre	CS _14	10% del área bruta del lote	5 m² por cada 100 m² construidos	5m² por cada unidad de vivienda en desarrollos de 4 o más viviendas	2 m² por cada 100 m² construidos en desarrollos a partir de los 500 m² construidos	70% (mínimo 50% boscosa)

- El pago de las obligaciones definidas para espacio público y equipamiento podrá realizarse en suelo o en dinero de la siguiente forma:
- Para el cálculo de la obligación especial de porcentaje mínimo de cobertura vegetal se podrán contabilizar las áreas correspondientes a retiros de fuente hídrica y suelos de protección asociados a alguna de las categorías definidas en el capítulo de clasificación del suelo, siempre que se cumpla con el tipo de cobertura que cada categoría exige o permite, privilegiando la permanencia de la cobertura boscosa.
- Para las zonas definidas como zonas de riesgo o en condición de riesgo no se podrán expedir licencias urbanísticas hasta tanto no se realicen los estudios de detalle y se ejecuten las obras de mitigación de ser aplicable.
- **Nota**: **Áreas con condición de amenaza**: en predios ubicados en zonas de amenaza y riesgo es baja, como lo es este caso, no se adjunta estudio detallado de amenaza y riesgo.
- Todos los lotes y construcciones deberán garantizar acceso desde vía pública ya sea vehicular o peatonal.
- Las construcciones no podrán sobrepasar la altura máxima definida en la tabla de aprovechamientos del presente documento, esta altura incluye las mansardas integradas a la vivienda y los sótanos y semisótanos. Todas deberán cumplir con

los requerimientos de iluminación y ventilación natural, además con los requerimientos de la norma técnica sismo resistente.

- Todas las construcciones tendrán que respetar las zonas de retiro a corrientes hídricas por tratarse de suelos de protección, para lo cual se tendrán que considerar las densidades de vivienda para suelos de protección procurando no intervenir las zonas más cercanas a los cauces de agua.
- **Retiros a fuentes hídricas.** el retiro mínimo a las fuentes hídricas será de 30 m a cada lado de la corriente contados a partir de la cota máxima de inundación, los cuales no podrán tener un uso diferente al de protección y a intervenciones de restauración ecológica. las zonas de retiro a las fuentes hídricas se encuentran clasificadas como suelos de protección y que por lo tanto no permiten ningún tipo de intervención sobre estas.
- **Nota**: Sobre los usos del suelo tanto urbanos como rurales prevalece el suelo de protección definido en la clasificación del suelo del presente Acuerdo.
- **Nota**: la normatividad ambiental deberá de ser corroborada por la autoridad autónoma CORANTIOQUIA
- **Nota**: la normatividad ambiental deberá de ser corroborada por la autoridad autónoma CORANTIOQUIA, ya que desde el pasado mes de Diciembre del 2018, fue aprobado el nuevo POMCA del Rio Aurra, "*Actualización del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de las Afluentes directos del rio Cauca (MD) – rio Aurra*".

CARLOS ANDRES JIMENEZ GALEANO
Profesional Universitario
Desarrollo Urbanístico

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

"LEY 9 DE 1989
(enero 11)
por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

CAPÍTULO III
De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria
y por expropiación
Artículo 9º.- Totalmente modificado Artículo 58 Ley 388 de 1997 decía así: El presente capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente Ley. Ver Ley 3 de 1991 Vivienda de Interés Social.
Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales. Ver Acuerdo 26 de 1996
Artículo 10º.- Modificado Artículo 58 Ley 388 de 1997 decía así: Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines: Ver Oficio No. 2205202O, 11, 03. D.A.P.D. Licencia de Construcción y Urbanismo. CJA14751999
a) Ejecución de planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificado;
b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;
c) Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;
d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;
e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;
f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad;
g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;
h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente Ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;
j) Ejecución de obras públicas;
k) Provisión de espacios públicos urbanos;
l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;
ll) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales;
m) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
n) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificado, y
o) Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.
Parágrafo.- Para los efectos de la presente Ley, entiéndese por área suburbana la franja de transición delimitada por el concejo, el consejo intendencial o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexisten los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población. Ver Artículo 72 de la presente Ley; Decreto Nacional 632 de 1995

Artículo 11º.- Sustituido Artículo 59 Ley 388 de 1997 decía así: La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles urbanos y suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la presente Ley. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la presente Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos y suburbanos para el cumplimiento de dichas actividades. Para los efectos de la presente Ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior. Ver Artículo 29 Ley 3 de 1991 Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

Artículo 12º.- Sustituido Artículo 60 Ley 388 de 1997 decía así: En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichos planes.
La oficina de planeación o la que cumpla sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destine el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con alguno de los fines del respectivo plan.
En aquellos lugares donde no existan Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al alcalde o al Intendente de San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se encuentra de conformidad con las políticas de uso del suelo del municipio, previo concepto de la oficina de planeación departamental o intendencial.
Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista y cuando tenga por objeto dar solución a los problemas urgentes de los asentamientos humanos de interés social".

Artículo 13º.- Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa. Ver Concepto Consejo de Estado 971 de 1997

El precio base de la negociación se fundamentará en el avalúo elaborado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexará a la oferta de compra. El término para formular observaciones al mismo, empezará a correr a partir de la notificación de oferta de compra. El avalúo tendrá una vigencia máxima de seis (6) meses respecto a la fecha de la notificación de la oferta de compra. Inciso 2 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997
El oficio que disponga la adquisición se notificará al propietario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, la orden de adquisición se notificará por edicto, el cual será fijado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad adquirente, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la alcaldía del municipio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual la entidad adquirente lo publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local. Inciso 3 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997
Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan copia del oficio por correo certificado o con un mensajero que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según la circunstancia. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la oficina de Catastro respectiva. Inciso 4 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997
El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.
Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14º.- Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañará un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.
Inciso 2º modificado por el art. 34, Ley 3ª de 1991. Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente Ley.
Inciso 3º modificado por el art. 34, Ley 3ª de 1991. Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato.
El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición. Modificado Ley 3 de 1991

Artículo 15º.- El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente Ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos valores o bienes muebles o inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.
Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.
Facúltase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.
Modificado por el art. 35, Ley 3ª de 1991. El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

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

Artículo 17º.- Si la venta no se pudiere perfeccionar por falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.
El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

Artículo 18º.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997, decía así: Con el objeto de evitar un enriquecimiento sin causa, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones no tendrá en cuenta, al hacer los avalúos administrativos especiales de que trata la presente Ley, aquellas acciones o intenciones manifiestas y recientes del Estado que sean susceptibles de producir una valorización evidente de los bienes avaluados, tales como:
1. La adquisición previa por parte de la entidad adquirente, dentro de los cinco (5) años anteriores, de otro inmueble en la misma área de influencia.
2. Los proyectos anunciados, las obras en ejecución o ejecutadas en los cinco (5) años anteriores por la entidad adquirente o por cualquier otra entidad pública en el mismo sector, salvo el caso en que el propietario haya pagado o esté pagando la contribución de valorización respectiva.
3. El simple anuncio del proyecto de la entidad adquirente de comprar inmuebles en determinado sector, efectuado dentro de los cinco (5) años anteriores.
4. Los cambios de uso, densidad y altura efectuados por el Plan Integral de Desarrollo, Simplificado, dentro de los tres (3) años anteriores a la oferta de compra, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante dicho período o, habiéndolo enajenado, haya readquirido el inmueble para la fecha del avalúo administrativo especial.
Las mejoras efectuadas con posterioridad a la fecha de la notificación del oficio de que trata el artículo 13 no podrán tenerse en cuenta en el respectivo avalúo administrativo especial. En los municipios de Bogotá, Cali y Medellín, y en el departamento de Antioquia, las oficinas de catastro efectuarán los avalúos administrativos especiales de que

trate el presente artículo, ateniéndose a los mismos criterios establecidos para los avalúos administrativos especiales que realiza el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi". En lo sucesivo, el Instituto podrá delegar la realización de los avalúos en otras oficinas de catastro departamentales, intendenciales o municipales.

Artículo 19°.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: El término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa será de cuarenta (40) días hábiles contados a partir de la notificación personal de la oferta o de la desfijación del edicto de que trata el artículo 13 de la presente Ley. Dicho término no se interrumpirá ni se prolongará por la notificación personal posterior a la fijación del edicto. Cuando en el término se suscriba promesa de compraventa, el término para otorgar la escritura pública que la perfeccione no podrá ser superior a dos (2) meses contados desde la fecha de la suscripción de la promesa.
Vencidos los términos anteriores sin que se hubiere celebrado contrato de promesa de compraventa o vencido el término previsto en la promesa para otorgar la escritura pública sin que fuere otorgada, se entenderá agotada la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria directa. Por motivos debidamente comprobados, a juicio de la entidad adquiriente, los términos anteriores podrán prorrogarse hasta en otros veinte (20) días hábiles.

Artículo 20°.- La expropiación, por los motivos enunciados en el artículo 10 de la presente Ley, procederá:
1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si por causa imputable a la entidad adquiriente el propietario no percibirá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente Ley.
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferir a la entidad adquiriente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

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

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

Artículo 23°.- El proceso civil de expropiación terminará, si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil.
Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aun si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del juez civil. En este evento el Tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la reparación del daño sufrido por el propietario.

Artículo 24°.- Si respecto de un mismo inmueble se expiden más de un acto administrativo que ordene su expropiación, expedido por entidades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el Jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decida sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelanten dicha actuación administrativa sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.
Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.
Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versen sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

Artículo 25°.- Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordene la expropiación.
Podrá acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.
En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.
El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo.
Si no se hubiere expedido oportunamente la resolución de que trata el artículo 21, o presentada, también oportunamente, la demanda de expropiación, se deberá reiniciar el trámite a partir de la resolución que contenga la orden de compra que precede la expropiación nuevamente sobre el mismo inmueble. Inciso 5 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997
Los actos administrativos que, a la fecha de promulgación de la presente Ley, hayan ordenado una expropiación quedarán sin efecto, de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno, si dentro del año siguiente a la fecha de promulgación la entidad que los expidió no presentare la demanda de expropiación correspondiente. Inciso 6 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997

Artículo 26°.- La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones. Inciso 1 modificado expresamente Artículo 138 Ley 388 de 1997
El avalúo administrativo especial del inmueble se efectuará teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 13 de la presente Ley, y se elaborará de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Civil. Inciso 2 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997
El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia. Inciso 3 modificado expresamente Artículo 138 Ley 388 de 1997
El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario.

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

Artículo 28°.- Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se trate de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se adelantará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4 del artículo 15.

Artículo 29°.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la indemnización que decretare el juez competente será pagada así:
a) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;
b) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales y menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%). El saldo se pagará en siete (7) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;
c) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%). El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.
Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestres vencidos.
Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación de la oferta que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que dicho inmueble le genera más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien representa no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la cuantía indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 30°.- Las obligaciones por capital o intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán dividirse a solicitud del acreedor en varios títulos-valores que serán libremente negociables. Los títulos así emitidos, una vez que se cumplan el plazo, los intereses corrientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la Ley comercial para los pagarés, serán recibidos para el pago de la contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros como garantía de créditos, por su valor nominal.

Los ingresos que reciban los propietarios de las entidades que adquieran los inmuebles, por negociación voluntaria o por expropiación, gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios para sus beneficiarios.

Artículo 31º.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997, decía así: Cuando en el proceso de expropiación no hubiere sido posible la notificación personal de la demanda a alguno o algunos de los demandados, la parte resolutiva de la sentencia será publicada en un periódico de amplia circulación en la localidad. El término de ejecutoria de la sentencia empezará a correr al día siguiente de dicha publicación.
Si el valor de la indemnización decretada por el juez no fuere retirado por el propietario o por la persona que hubiere demostrado tener derecho a ella dentro de los seis (6) meses contados desde la fecha de la ejecutoria de la sentencia de expropiación, el juez ordenará el traslado de dicho valor a un Fondo Especial de Rehabilitación de Inquilinatos que funcionará en el Banco Popular. El banco abonará intereses a dichos fondos de manera igual a la tasa promedio de captación de los Certificados de Depósito a Término (CDT).

Artículo 32º.- El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente del recurso de reposición.
El proceso de expropiación terminará si el demandado se allanare a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda, de ingresos medio que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante. Inciso 2 sustituido, Ley 388 de 1997.
En lo no previsto por la presente Ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, en especial por los artículos 451 y siguientes.
Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionan o reforman continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular. Inciso 4 sustituido, Ley 388 de 1997.

Artículo 33º.- Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o los que los adquieran en lo sucesivo, también a cualquier título, deberán aplicarlos a los fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se indicará en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.
Las entidades públicas dispondrán de un término máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de publicación de esta Ley o a partir de la fecha de la adquisición del bien, según el caso, para cumplir con esta obligación. Si así no lo hicieren, deberán enajenarlos a más tardar a la fecha de vencimiento del término anterior.
Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo 10 y los del artículo 56 de la presente Ley. Modificado por el art. 2, Ley 2 de 1991.
Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Códigos Fiscales o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente Ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociación sea inferior a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales. Ver Decreto Nacional 2400 de 1989

Artículo 34º.- En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente Ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieren interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta dentro del término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso. La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o a sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previsto en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública. Cuando un municipio o área metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.
Para el efecto previsto en el presente artículo, entiéndese por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública.

Artículo 35º.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997, decía así: Cuando las entidades públicas enajenen a particulares los inmuebles que hayan adquirido por expropiación o negociación voluntaria directa, el precio de venta no será inferior al avalúo administrativo especial practicado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones.

Artículo 36º.- Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo 33 de la presente Ley y sin que medie licitación pública en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.
2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del derecho de dominio en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinta al autorizado.
3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en pago.
4. En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación.
5. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúan dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

Artículo 37º.- Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia.
[illegible] por el art. 77, Ley 1682 de 2013. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho. Ver Artículo 10 Decreto Nacional 2400 de 1989
En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.
La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente Ley. Para los efectos de la presente Ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental. Ver Artículo 122 Ley 388 de 1997 Decreto Nacional 1420 de 1998 Avalúo para determinar el valor comercial de bienes inmuebles.

Artículo 38º.- Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.
Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegociados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de la presente Ley. Oficio No. 2-33051/21.10.90, Unidad de Estudios y Conceptos, Secretaría de Despacho. C.N.2125/1990.

"LEY 388 DE 1997
(Julio 18)

Reglamentada por los Decretos Nacionales 150 y 507 de 1999; 932 y 1507 de 2002; 975 y 1788 de 2004; 973 de 2005; 3600 de 2007; 4065 de 2008; 2190 de 2009; Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 3100 de 2010

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

CAPÍTULO VII
Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

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

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

Ver la Resolución del IDU 3402 de 2001, Ver Acuerdo Distrital 10 de 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 62º.- Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 22 de la Ley 9 de 1989, quedará así:
"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realicen en desarrollo de la presente Ley se efectuarán de conformidad con la normatividad y usos del suelo establecidos en los planes de desarrollo municipal o distrital y los planes de ordenamiento territorial.
Las adquisiciones programadas por las entidades del nivel nacional, departamental o municipal deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos establecidos en los planes de desarrollo correspondientes.
Las disposiciones de la presente ley no serán aplicables, de manera especial, mientras la expropiación sea necesaria para cumplir una medida urgente, la cual deberá en todo caso motivarse de forma suficiente en la solicitud para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

Artículo 63º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se incluyen 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 ejerza sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra o no relacionado con el anuncio de adquisición, y en particular con su destinación económica. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998
La forma de pago del precio de adquisición podrá ser de dinero o en especie, en títulos valores, títulos de participación y desarrollo, derechos de participación en el proyecto de desarrollo o permuta.
Cuando la contraprestación con la disposición de la presente Ley se refiere a la contribución de cargas, se tomará como base el valor de la participación.
La comunicación de la oferta formal de compra al hacer con relación a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no está figura jurídica en vía gubernativa.
Para colaborar facilitar el proceso de la expropiación el transcurso de sesenta (60) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, constituirá otra contraoferta de promesa de compraventa.
No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya decidido 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 desmembrados de su propiedad por la entidad adquirente a quien corresponda, siempre y cuando haya establecido un análisis de conveniencia que justifique la adquisición de los inmuebles para la ejecución de los usos del suelo.
Parágrafo 1º.- Reglamentado por el Decreto Nacional 2729 de 2012. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le sumará el monto correspondiente a la plusvalía generada por el ejercicio de la función pública urbanística, de conformidad con la ley.
Parágrafo 2º.- Para todos los efectos de esta ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se establezcan los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del suelo, disponibilidad de prestación de servicios públicos, vías y transporte.
Parágrafo 3º. Adicionado por el art. 28, Ley 1537 de 2012.
Ver Decreto de la Sec. General 2767 de 2011

Artículo 64-A. Adicionado por el art. 122, Ley 1450 de 2011.

Artículo 65.- Procedimiento para la expropiación. Derogado por el inciso cl. art. 626, Ley 1564 de 2012. Se incluyen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:
1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Tres entidades quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar el juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado en cuenta de depósito judicial a nombre del juzgado a una suma equivalente al treinta por ciento (30%) del avalúo catastral para los efectos de la aplicación voluntaria. Numeral declarado EXEQUIBLE. Por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002
4. Dando en conformidad con la disposición en la presente Ley se aplica la notificación de la demanda en la diligencia de secuestro, los traslados para el pago de la indemnización podrán proveerse desde su notificación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y los demás providencias que dicte el juez durante el proceso de expropiación, excepto la sentencia, el auto de que trata el inciso 3º del artículo 455 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La demandada en razón que dicta al juez en primera el daño expropiado y al juez en segunda. El daño expropiado se fijará el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez fundará su avalúo comercial elaborado de conformidad con la ley aquí presente. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998
7. El proceso de expropiación también se demandará se adjuntará la venta del inmueble por el medio legal o medio avalúo notificado según el literal a) de este inciso.
8. Los fines de expropiación podrán ser desarrollados directamente por entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido en su caso los requisitos previstos en la ley.
9. Las expropiaciones que se realicen en las áreas de reserva para el propósito que fueren adquiridas. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

CAPÍTULO VII
Expropiación por vía administrativa

Artículo 66º.- Motivos de utilidad pública. En consideración 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 los inmuebles, conforme a las reglas establecidas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considerará que existen las siguientes condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en los literales a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente Ley. Ver el Decreto 4819 de 2011
Igualmente se considerará que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando en el proceso de adquisición del predio del adquirente no pueda celebrarse el contrato de promesa de compraventa en los términos previstos en el Capítulo VI de la presente Ley.

Artículo 67º.- Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia a autoridad competente, según lo establecido en el concejo municipal o distrital, o la junta correspondiente, según sea el caso, teniendo en cuenta. Esta instancia también tendrá la competencia general para todos los eventos. Ver el Decreto 4819 de 1999

Artículo 68º.- Criterios para la declaratoria de urgencia. Da consulta con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trata, las condiciones de urgencia se establecen en el siguiente:
1. Proveer la ejecución de los proyectos de los inmuebles, conforme a los diferentes y planes de los que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ejecutar con ayuda del Gobierno Nacional.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se produzcan por la necesidad de esperar.
4. La calidad atribuida a las entidades que regulan la utilización del sistema metropolitano en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

Artículo 69º.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá [illegible] el valor del predio del procedimiento que se adelante ante la autoridad competente para su adquisición, 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 establecerá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

Artículo 70º.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determina el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del predio [illegible] que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley, [illegible] se tomarán las condiciones para el pago del mismo [illegible]. Los cuales podrán ser establecidos en bonos [illegible] y con el porcentaje [illegible] del valor del inmueble para el pago del mismo [illegible] vigente 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 establecerá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

Artículo 71º.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determina el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del predio [illegible] que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley, [illegible] se tomarán las condiciones para el pago del mismo [illegible]. Los cuales podrán ser establecidos en bonos [illegible] y con el porcentaje [illegible] del valor del inmueble para el pago del mismo [illegible] vigente 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 establecerá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

Parágrafo 1º.- El pago del precio indemnizatorio se podrá perfeccionar siempre y cuando se [illegible] valores, derechos de participación en el proyecto expropiado. En todo caso el pago se hará siempre y cuando exista disponibilidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, [illegible] y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria. Todo salvaguarda declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

Artículo 72º.- Decisión de la expropiación. Cuando hubiere lugar de conformidad con lo establecido en el procedimiento para el ejercicio de expropiación por vía administrativa, y transcurrido [illegible] días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 69 de la presente Ley, sin que se haya logrado un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenida en la oferta de compra de propiedad, la autoridad competente, la autoridad administrativa del lugar donde se encuentre el inmueble, el cual contendrá lo siguiente:
1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del predio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan determinado.
4. La orden de inscribir el acto administrativo, mediante el cual se declara en la correspondiente oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transmisión del derecho de dominio de su titular en la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares del derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 73º.- Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.
Contra la decisión por vía administrativa cabe pronunciamiento de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo y podrá ir la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y el legislador en la forma establecida en ningún, en ningún caso el recurso la vía gubernativa es de carácter [illegible].

Artículo 74º.- Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, puede [illegible] la expropiación tenga de carácter legal o por [illegible] el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:
1. El derecho de propiedad u otros derechos reales sobre el inmueble expropiado, para la cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador inscribirá en la entidad adquirente que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han recibido el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se les [illegible] la consignación

correspondiente contenga la decisión en el numeral 2 de la parte resolutiva. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante la Sentencia C-1074 de 2002.

2. La autoridad que haya dispuesto la expropiación formulará la oferta de compra del predio, se dirigirá al titular, y convocará a los propietarios y demás interesados a la negociación, de conformidad con el procedimiento establecido en la ley. Si el propietario no acepta la oferta de compra dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria, la autoridad deberá comprobar en la oficina de registro de instrumentos públicos que el inmueble objeto de la expropiación pertenece a la persona a quien se le ofreció la compra y que el título de propiedad se encuentra debidamente registrado. Si el propietario no acepta la oferta de compra dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha renunciado a la negociación, se procederá a la expropiación judicial. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

3. Efectuada el registro de la decisión, la entidad pública podrá entrar a ocupar material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de la entrega judicial, para lo cual podrá solicitar el auxilio de las autoridades de policía si se necesitare. Numeral declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-127 de 1996.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no reposen a disposición del propietario en su consignación de los dineros establecidos en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación perderá fuerza ejecutoria y la entidad deberá cancelar el registro de la providencia. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

5. La entidad que haya expropiado el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, no podrá enajenarlo a terceros por los fines de utilidad pública e interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de dos (2) 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 propietario inicial o propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo competente que ordene el cumplimiento de la destinación, mediante el procedimiento de cumplimiento establecido en la Ley 393 de 1997, o la reversión del bien expropiado, mediante la demanda, dentro de los diez (10) años siguientes a la ejecutoria de la providencia que declare la caducidad.

Excepto de que se cumpla el procedimiento de la obligación por parte de la entidad, la entidad podrá la 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 primera expropiante deberá devolver al demandante en calidad pública respectiva, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, y se le ordenará que se abstenga de enajenar a terceros el inmueble en un término máximo de dos (2) años.

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

Artículo 77.- Procedimiento administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procederá acción especial contencioso administrativa, con el fin de obtener su nulidad y restablecimiento del derecho lesionado, o por controvertir el precio indemnizatorio reconocido, el cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses siguientes a la ejecutoria de la resolución decretada. El proceso que de lugar a dicha acción se tramitará de acuerdo con las siguientes reglas y particularidades:

1. El Juez competente será el Tribunal Administrativo.
2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber pedido los valores y documentos de deber previstos en el artículo anterior, o consignado en forma el valor del bien expropiado.
3. Mientras se decide la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa, y por el término de cinco (5) días para la contestación de la misma, en la misma providencia deberá disponer que se ordene a la entidad expropiante que se abstenga de enajenar el inmueble objeto de la expropiación por un término de dos (2) meses, contados a partir de la ejecutoria de la providencia que ordene la suspensión provisional.
4. Notificada la demanda a la entidad pública, se dará traslado por el término de cinco (5) días para la contestación de la misma, en la cual deberá indicar si se opone a la pretensión de nulidad, o si se opone a la pretensión de restablecimiento del derecho, o si se opone a ambas pretensiones.
5. Dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto que admite la demanda, se dará traslado a la entidad expropiante para que se pronuncie sobre la pretensión de nulidad y sobre la pretensión de restablecimiento del derecho, y se pronuncie sobre la pretensión de nulidad y sobre la pretensión de restablecimiento del derecho, y se pronuncie sobre la pretensión de nulidad y sobre la pretensión de restablecimiento del derecho.
6. Vencido el término de traslado, se dará traslado a la parte demandante para que se pronuncie sobre las excepciones y pruebas que se hayan propuesto.
7. Cuando las pruebas lo requieran, el Juez o Magistrado Ponente podrá ordenar la práctica de pruebas que considere necesarias.
8. Vencido el término probatorio, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
9. Ejecutoriada la providencia que ordene la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
10. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
11. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
12. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
13. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
14. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
15. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
16. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
17. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
18. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
19. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
20. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
21. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
22. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
23. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
24. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
25. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
26. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
27. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
28. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
29. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
30. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
31. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
32. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
33. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
34. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
35. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
36. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
37. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
38. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
39. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
40. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
41. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
42. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
43. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
44. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
45. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
46. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
47. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
48. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
49. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
50. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
51. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
52. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
53. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
54. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
55. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
56. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
57. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
58. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
59. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
60. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
61. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
62. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
63. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
64. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
65. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
66. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
67. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
68. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
69. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
70. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
71. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
72. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
73. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
74. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
75. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
76. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
77. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
78. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
79. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
80. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
81. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
82. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
83. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
84. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
85. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
86. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
87. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
88. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
89. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
90. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
91. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
92. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
93. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
94. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
95. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
96. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
97. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
98. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.
99. Ejecutoriada la sentencia, se dará traslado a las partes para que presenten sus alegatos de conclusión.
100. Vencido el término para presentar alegatos de conclusión, se dará traslado al Ministerio Público para que emita concepto.

Artículo 78.- Notificación del procedimiento administrativo de expropiación por vía administrativa. El término para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente se indique dicho procedimiento.

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

TÍTULO IV.
GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y PASIVOS DE SERVICIOS PÚBLICOS, DERECHOS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL FERROCARRIL, ENTREGA DE TERRENOS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES.
CAPÍTULO I.
GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL.

Artículo 18. Definición como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con el saneamiento, mantenimiento, rehabilitación y mejoramiento, y/o adquisición de los bienes inmuebles y/o derechos que se requieran para el fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

Artículo 19. Adicíonese el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo de utilidad pública establecido 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 1ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

El valor de cada una de las expropiaciones, tanto en los procesos de adquisición predial en curso, deberá aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

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

PARÁGRAFO 2o. Dada garantías el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo y ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán asegurar los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de propiedad.

Artículo 21. Saneamientos por motivos de utilidad pública. <Inciso declarado INEXEQUIBLE> La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social establecidos en la ley genera el deber de la entidad pública del sector central o descentralizado de conformidad con su naturaleza y su objeto y función, incluso las que ejerzan competencia del proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra las entidades encargadas en el proceso de adquisición de inmuebles, durante la etapa pública y/o privada.

El saneamiento automático a que hace el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 1ª de 1991, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de cinco (5) días calendario.

PARÁGRAFO 1o. El saneamiento automático será aplicado por la entidad competente en el título de la adquisición 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 el impuesto a la plusvalía en el Registro de Ventas Desplazadas y Abandonadas Forzosamente operado por la Ley 1448 de 2011, de cuya sede la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, el título en cuyo proceso judicial de restitución, si lo tuvo, haya sido declarado a favor del propietario que no haya sido beneficiario de la plusvalía al efectuar la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En todos estos casos se deberá liquidar los propietarios en la cuantía que corresponda a los valores faltantes.

En la misma orden solicitará su aplicación en el título de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas ante la Unidad de Restitución de Tierras Despojadas y/o ante el Juez de restitución de tierras competente, el valor de las plusvías que deposite judicial, para que una vez inicie el proceso de restitución ante la Unidad de Restitución de Tierras Despojadas y/o ante el Juez de restitución.

La liquidación del impuesto de los proyectos viales operados por el Gobierno Nacional se establecerá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una responsabilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas en su calidad de vocero de los propietarios de los inmuebles ante el Juez de restitución de tierras y/o ante los Jueces de restitución de tierras, en el marco y/o en el proceso judicial de restitución de tierras, en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en todos estos casos, el pago de la compensación no deberá ser con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial establecido por la entidad propietaria con cargo al proyecto, si el título del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se inicia el proceso de expropiación, pero se esperan las resultas del proceso de restitución para de proceder a la expropiación, en cuyo caso se deberá tener en cuenta el valor consignado en el Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compensar las viviendas cuya bien se hubieren impuesto de restitución en las mismas prestaciones en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no excluye las medidas de protección de inscripción en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines publicitarios a favor de los propietarios. Sin embargo, la prueba no será tenida en cuenta para los efectos de establecer procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación sea la adquisición parcial de un inmueble del dominio, solo a los casos previstos en el presente parágrafo, en el caso de la franja de intensidad de la parte restante que no sea objeto de expropiación, deberá mantenerse las medidas de protección de las fallas. Además, teniendo en cuenta que no se trata de los proyectos, procederá la indemnización, siempre que se den los elementos y requisitos establecidos en la Ley 1448 de 2011.

Cumplido el procedimiento especial para la adquisición de predios vinculados a la restitución de tierras 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 al juez de conocimiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez de expropiación o el juez comisionado, durante la diligencia de entrega, deberá informar que en tal hecho la consignación del valor del precio 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. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeude por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquiriente 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 aplicada 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 aplicada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 24. REVISIÓN E IMPUGNACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 25. NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA. <Artículo modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

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

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

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

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

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

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

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

a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 27. PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIO. 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 fundamento en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no se verán afectados o vulnerados en forma alguna 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. <Apartes subrayados CONDICIONALMENTE exequibles> En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntaria 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. <Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes 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 requisitos del literal d) del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la enajenación del bien en subasta del literal b) del artículo 2º de la presente ley, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las reglas que se establecen en la presente ley.

ARTÍCULO 20. ENTREGA ANTICIPADA DE BIENES EN PROCESO DE EXPROPIACIÓN DE DOMINIO, MUEBLES Y BAJO ADMINISTRACIÓN DE SIAF. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de SIAF y que hayan entrado en proceso de expropiación de dominio, en curso o de finalización de trámites judiciales iniciados, podrán ser entregados a quienes, según su presupuesto, por ser la entidad ejecutora responsable del proyecto y no poder esperar la culminación del trámite judicial de expropiación de dominio, entre a ejecutar la obra correspondiente, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, entre a ello haya lugar.
La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de diez días calendario para llevar a cabo la entrega del inmueble requerido.
En el caso que el desfalco sobre el bien inmueble no se origine como resultado del proceso o en el proceso de enajenación se establezca un delito privado, el valor del desfalco se le entregará al propietario del inmueble.

ARTÍCULO 21. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prórroga de los procesos de expropiación, considerando adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 22. EJECUTORIEDAD DEL ACTO EXPROPIATORIO. El acto administrativo por medio del cual la entidad decreta la expropiación constituye el título de los bienes para la expropiación judicial, sirve de soporte inmediato y posee fuerza ejecutoria y ejecutiva.
Contra el acto administrativo que decreta la expropiación solo procede el recurso de reposición, el cual se resolverá en el término de diez (10) días.

ARTÍCULO 23. CESIÓN VOLUNTARIA. ARTÍCULO GRATUITO DE FRANJAS DE TERRENO. <Título del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 3049 de 2013> Los propietarios de predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán vender de manera voluntaria y libre de apremio al Estado los inmuebles de su propiedad sin que para ello medie la figura de compraventa. Las cesiones que se refieran a un inmueble en particular, se regirán por lo establecido en el artículo 21 de la presente ley.

ARTÍCULO 24. ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los propietarios de inmuebles colindantes los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, que se encuentren a la vez en la figura de oferta, en aquellos casos en que se establezca que las áreas remanentes son de difícil uso o imposible de ser utilizadas por no cumplir con los parámetros legales, económicos o físicos de urbanismo establecidos por el área de planeación o por el área de zonas riesgosas de riesgo ambiental o social.

ARTÍCULO 25. AVALÚOS COMERCIALES. Cuando el valor 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 establecer el avalúo catastral de los inmuebles que fueren de propiedad de quien haya sido vencido en el proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.
Para este efecto, el avalúo catastral no se tomará cuando el proceso de adquisición predial a favor del Estado, pretenda prevalerse del mecanismo colateral o quien haya sus veces y la autoridad tributaria, el fiscal o el valor pagado por medio de escrituras, tratándose de propiedad inmueble adquirida.
La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el término correspondiente.

ARTÍCULO 26. PREDIOS ADQUIRIDOS PARA COMPENSACIÓN AMBIENTAL. Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental por compensación, deberán ser ofertados a la autoridad ambiental competente, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de la ejecutoria de la resolución que establezca la compensación ambiental, de conformidad con la medida de compensación propuesta para el solicitante.
La propiedad y titularización de estos bienes deberá ser recibida por las autoridades ambientales o las autoridades ambientales respectivas, de acuerdo con sus competencias y la de aquellas, de los mismos.

ARTÍCULO 27. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. <Título del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 3049 de 2013> Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, cuando estén a cargo de la respectiva entidad propietaria del proyecto de infraestructura de transporte.
Para el efecto se deberá hacer el avalúo del inmueble, la entidad cedente deberá contar con el 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 en sociedades de lonjas de propiedad raíz.
El avalúo que efectúe cualquiera de las personas establecidas en los incisos anteriores, será el valor comercial.
La cesión por medio de escrituras de bienes como bienes de uso público.
En todo caso, la entrega anticipada del inmueble deberá realizarse una vez se solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

ARTÍCULO 28. <Artículo modificado por el artículo 9 de la Ley 1742 de 2014> El pago del avalúo del inmueble, el precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria, se hará al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los avalúos descritos en el inciso 2º del artículo anterior, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y de corresponder, la determinación que corresponda a daño emergente y el lucro cesante.
El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los parámetros reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.
En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño efectivo y consolidado.
«Inciso CONDICIONALMENTE exequible» En caso de no llegar a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será consignado de forma previa conforme a lo establecido en la ley y la indemnización establecida al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.
El valor establecido que se tome en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar por el proyecto y no con respecto.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del avalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o al catastro descentralizado o área de influencia para que procedan a suspender los trámites de actualización catastral en otro sentido en tanto se realicen nuevas avaluaciones.
Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo prescrito por la Ley 1673 de 2013.

ARTÍCULO 29. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de las jefaturas de entidades de dicho proyecto y las entidades territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.
El Ministerio de Transporte impondrá las servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de la Nación, estas podrán imponer servidumbres en todo el Territorio Nacional.
Para efectos de la previsión en este artículo, en relación con una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no llegar a acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de evitar los trámites en aras de evitar sobre costos y plazos.
PARÁGRAFO 1º. El Ministerio de Transporte podrá delegar esta facultad.
PARÁGRAFO 2º. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981.

DECRETO 1737 DE 2014
(agosto 19)
Diario Oficial No. 49.258 de 19 de agosto de 2014
MINISTERIO DE TRANSPORTE

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

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

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que la propiedad es una función social que implica obligaciones y, al de la ejecución de una norma expedida por motivos de utilidad pública e interés social instituyen un vínculo de los derechos de propiedad privada con la necesidad por ella reconocida, el interés privado debe ceder al interés público o social.
Que la Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013, en sus artículos 19 y ss., fijó normas relativas a la gestión y adquisición predial, que facilitan la ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte.
Que el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, dotó al mecanismo automático:
"[...] el hecho legal que opera por ministerio de la ley exclusivamente a favor del Estado, cuando se trata de proyectos de infraestructura de transporte. En virtud de tal efecto legal, el Estado adquiere pleno dominio de la propiedad de los inmuebles, quedando resueltos a su favor todos los gravámenes o limitaciones a la propiedad.
La anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir sobre la tenencia del inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos, sin que puedan ser oponibles al Estado".
Que el artículo 21 de la citada Ley 1682 de 2013 establece que se aplicará el mecanismo automático de los inmuebles que por motivos de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con el fin de evitar la especulación.
Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1º. OBJETO. El presente decreto establece las condiciones y requisitos para la aplicación del mecanismo automático de bienes inmuebles por motivos de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con el fin de evitar la especulación.

ARTÍCULO 2º. COMPETENCIA. La aplicación pública que haya establecido previamente el acto o haya establecido bienes inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte también corresponde para el mecanismo automático en mención.

ARTÍCULO 3º. CONCEPTO Y PROCEDIMIENTO. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes generará en favor de la entidad pública del sector de transporte o quien haga sus veces, el hecho legal de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y, en consecuencia, se entenderá que el inmueble respectivo pasa al patrimonio de la entidad pública adquirente.
En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el mecanismo automático procederá en cuanto la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o el término del trámite, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por otras circunstancias que le hayan impedido

hecho, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.
Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo cuando se adquiera la totalidad o parte del predio.

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

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

ARTÍCULO 6o. DECLARATORIA DE SANEAMIENTO POR MINISTERIO DE LA LEY. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título inscrito 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 7o. ACTO DE SANEAMIENTO DE BIENES CON IDENTIDAD REGISTRAL. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se invoque el saneamiento automático se dispondrá, cuando ello corresponda, la cancelación o la liberación parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan inscritas en el folio de matrícula del predio.
PARÁGRAFO. Teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 3o del presente decreto, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo, el Registrador, cuando lo requerido sea una porción de terreno segregado de otro de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

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

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

"LEY 1742 DE 2014
(diciembre 26)
Diario Oficial No. 49.376 de 26 de diciembre de 2014
CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE COLOMBIA
DECRETA:

ARTÍCULO 1o. El artículo 8o de la Ley 1682 de 2013, tendrá un inciso nuevo el cual quedará así:
"Los proyectos de infraestructura deberán diseñarse y desarrollarse con los más altos criterios de sostenibilidad ambiental, acorde con los estudios previos de impacto ambiental debidamente socializados y cumpliendo con todas las exigencias establecidas en la legislación para la protección de los recursos naturales y en las licencias expedidas por la autoridad ambiental competente, quien deberá hacer un estricto control y seguimiento en todas las actividades de los proyectos".

ARTÍCULO 2o. Modifíquese el literal "a" del artículo 14 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:
"a. Las decisiones proferidas en ejercicio de los mecanismos alternativos de solución de controversias relativas al contrato, deberán proferirse en derecho, salvo en el evento de la amigable composición en el que la decisión podrá adoptarse en equidad, de conformidad con el artículo 60 de la Ley 1563 de 2012".

ARTÍCULO 3o. El artículo 20 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:
"Artículo 20. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9a de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.
En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.
PARÁGRAFO 1o. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1a de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.
PARÁGRAFO 2o. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción".

ARTÍCULO 4o. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:
"Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.
La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado, para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:
1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.
Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.
La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.
Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.
Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:
a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.
Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.
Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos".

ARTÍCULO 5o. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:
"Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.
Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen 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 del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las previsiones que se disponen en la presente ley".

ARTÍCULO 6o. El artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:
"Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.
El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.
En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.
[illegible] CONDICIONALMENTE exequible> En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.
El valor comercial que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.
Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.
Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

ARTÍCULO 7o. Adicíonese un inciso al artículo 61 de la Ley 1682 de 2013 así:

Artículo 61. Autorización temporal. Sin perjuicio de las competencias de las autoridades territoriales el Gobierno nacional, establecerá la reglamentación de las Autorizaciones Temporales para la ejecución de actividades de construcción que se necesiten exclusivamente para proyectos de infraestructura de transporte.

La solicitud de autorización temporal para la ejecución de actividades de construcción se formulará de acuerdo con los requisitos y especificaciones establecidos en el título tercero, capítulo XII del Código de Minas o por las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.

Las autoridades ambientales deberán ser competentes para los proyectos de infraestructura distintos a los de transporte que la reglamenten para ejecutarlos. La disposición en el presente artículo también operará para otorgar autorizaciones temporales a proyectos de infraestructura distintos a los de transporte cuando los mismos proyectos hayan sido declarados de interés nacional por parte del Gobierno Nacional, sin perjuicio de las competencias constitucionales y legales.

ARTÍCULO 8o. El artículo 81 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 81. Salud en la infraestructura de transporte. La autoridad minera establecerá las condiciones de explotación y explotación en distritos mineros y no podrá otorgar títulos mineros que afecten el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de la necesidad y oportunidad de la actividad minera prevista en la normatividad vigente y en el Código de Minas y en la presente ley.

En el evento de que un proyecto de infraestructura de transporte interfiera total o parcialmente con el ejercicio de los derechos otorgados previamente a un título minero, con la propuesta o solicitud de contrato de concesión y/o solicitud de legalización de minería, dicho título, propuesta o solicitud no serán oponibles para el desarrollo del proyecto. El proyecto de infraestructura de transporte podrá ser suspendido por un término de hasta (30) días calendario, prorrogables de manera excepcional y de ser el caso, con miras a que se llegue a un acuerdo para el valor a reconocer por compensar al titular o propuesta minero, por los eventuales daños o perjuicios de los títulos con beneficio y/o propuestas afectadas, teniendo en cuenta la etapa en la que se encuentre el proyecto minero y la información que del título minero posea la autoridad minera.

En caso de que no se llegue a acuerdo entre el titular del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero, dentro del término establecido en el párrafo anterior, se reanudará la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte.

En consecuencia, la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte y la autoridad minera designarán peritos con el fin de determinar el valor a compensar al titular minero.

Cuando el perjuicio del predio en el que se desarrolle un proyecto de infraestructura de transporte sea ocasionado al titular minero y se demuestre perjuicio económico como consecuencia del desarrollo del proyecto, las partes podrán llegar a un acuerdo dentro de un término hasta de (30) días sobre el valor de la compensación económica a que haya lugar, la cual será ocupada por el titular de la obra de infraestructura. En el evento en el que no se llegue a un acuerdo, el valor de la compensación será determinado por un perito designado de común acuerdo con el procedimiento establecido en el inciso anterior.

No obstante, las partes podrán acudir a un mecanismo de solución de controversias que determine el valor a compensar a favor del titular minero. Las compensaciones que hayan lugar serán de cargo por el proyecto de infraestructura de transporte, para lo cual se realizarán las apropiaciones presupuestales correspondientes.

El Gobierno nacional establecerá la forma en la que se desarrollarán dichos procedimientos.

PARÁGRAFO. En el evento que el titular minero haya cumplido obligaciones ante las autoridades ambientales, la autoridad encargada del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero deberán acordar la aprobación de la correspondiente solicitud ambiental en relación con el área que las partes se obliguen a cumplir con las obligaciones de corto, mediano y largo plazo que establezcan vigentes referentes a las autorizaciones ambientales que establezcan el proyecto minero.

ARTÍCULO 9o. MOTIVO DE UTILIDAD PÚBLICA. Para efectos de decretar una expropiación no importa la forma de imposición de servidumbres, además de las que se determinen en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública e interés social:

1. La ejecución y desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte y las obras complementarias.
2. La ejecución de proyectos integrales con destino de las tierras rurales.
3. El desarrollo de proyectos de vivienda rural.

Lo establecido en el presente artículo se aplicará en el Título VI Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, "Particular atención medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y su concesión, facilidades adicionales".

ARTÍCULO 10. EXPROPIACIÓN DE TERRENOS PARA PROYECTOS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO RURAL Y URBANO. La expropiación de predios requeridos para la ejecución de proyectos de Agua Potable y Saneamiento Básico en el sector rural y urbano, deberá iniciarse antes de la posesión del predio necesario para la ejecución del proyecto. De acuerdo a las condiciones constitucionales.

ARTÍCULO 11. EFECTOS DE LA DECISIÓN DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA. Los procesos de expropiación por vía administrativa de bienes de utilidad pública en el artículo 9o de la presente ley, se rigen por lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 388 de 1997.

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

"LEY 1682 DE 2013
(Julio 12)
Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.
EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA
DECRETA:

TÍTULO II
PROCESOS DECLARATIVOS ESPECIALES
CAPÍTULO I
Expropiación

Artículo 226. Expropiación.

El proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las siguientes reglas:

1. La demanda se dirigirá contra los titulares cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y sobre los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

Igualmente se dirigirá contra los titulares cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y sobre 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 quede en firme la resolución que ordena la expropiación, so pena de que dicha resolución y las diligencias que se hubieren efectuado en los efectos 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 ordena la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y el recibo de los sujetos a registro, su certificado vigente de la propiedad y los demás requisitos establecidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.

4. Desde la presentación de la demanda, el solicitante de la entidad demandante, se convertirá en la antigua anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aprobado. Si en la diligencia el demandado manifiesta que el bien objeto de la expropiación está destinado actualmente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle provisoriamente el dinero consignado, siempre que no existan gravámenes hipotecarios, embargos, ni demandas registradas.

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. Hay podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez dispondrá las medidas necesarias para subsanar los defectos formales de la demanda.

Transcurridos tres (3) 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 el código; copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren las mejoras.

6. Cuando el demandado esté de acuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por concepto de daños o perjuicios, deberá acotar en dicho período el dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, de cual no le exceda el traslado al demandante por tres (3) días. Si no presenta el avalúo, se tendrá de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y a la mayor brevedad de orden judicial, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) remitirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar el pago formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tablas en que haya lugar.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la cual intentará los puntos que hayan generado las objeciones y decretará la inscripción. En la misma se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar las gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y fijará 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 ordenada por el juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del fallo de la diligencia y de la sentencia, para que levante el bien de dominio del demandado.

11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se advierta un hecho que impida su materialización o demande de restitución, sólo la total expropiada, la entrega se efectuará, pero se evitará al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia pueda promover incidente para que se le restituya el inmueble. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el fallo que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponda, tomando como base el avalúo vigente al momento de la sentencia. El valor que resulte del incidente será pagado por el demandante. El valor que resulte del incidente será pagado por el demandante.

12. Ejecutadas la sentencia y el auto, se entregará a las entidades respectivas la indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que entre el juez los acreedores y otros titulares de derechos reales en proceso separado. En cada caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles en lo no vencido.

Si los bienes tienen valor de mercado, se vendrá en subasta que deberá hacerse mediante el procedimiento establecido, el precio se entregará a los interesados hasta de concurrencia, que subsistirá hasta el día en que la sentencia resulte firme, siempre que la sentencia se declare en firme o que se quede en el derecho de que se trata.

13. Cuando se habiere decretado medida cautelar del bien y el supuesto revocado la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que se devuelva al titular, si fuere posible, porque de haberse el comprador en posesión o tenencia de los bienes, y mantenerse el demandante a partir de los perjuicios causados, incluyendo el valor de las obras necesarias para restituir la cosa 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 misma consignada. Con cargo al trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que declare la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la niegue, es al devolutivo.

PARÁGRAFO. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, el juez se basará en fórmulas que se encuentran de aceptación y aceptadas en el mercado y en presencia una utilidad del bien objeto del litigio, tomando en cuenta la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerar la depreciación del valor del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaron de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.

NOTA: Parágrafo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-750 de 2015, salvo el apartado subrayado el cual se declara INEXEQUIBLE".

NOTA: Y DEMÁS NORMAS LEGALES VIGENTES SOBRE EL TEMA.