



NOTIFICACIÓN POR AVISO

LA SECRETARIA GENERAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO en uso de sus facultades legales y de conformidad con la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"

Por medio del presente se procede de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, el cual reglamenta que en el caso de no ser posible hacerse la notificación personal de un acto administrativo de carácter particular dentro de los (5) CINCO días siguientes al envío de la citación, debe realizarse la notificación por aviso y remitir copia íntegra del acto administrativo a la dirección, número de fax o correo electrónico que figure en el expediente.

Cuando se desconozca la información sobre el destinario, el aviso, con copia integra 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 termino de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Debido a que no fue posible la notificación personal de las Resoluciones Nros. 0119 del 28 de febrero de 2023 "Por la cual se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de un inmueble", 0059 del 13 de febrero de 2023 "Por la cual se declaran las condiciones de urgencia para la adquisición de los inmuebles identificados con M.I 020-67386, 020-60266, 020-32505 y 020-10194 conforme al plan de ordenamiento territorial para el Municipio de Rionegro, Antioquia, ubicados en la Vereda Galicia" y 0423 del 14 de junio de 2023 "Por la cual se inician las diligencias tendientes a la adquisición del predio identificado con folio de matrícula Nro. 020-32505 requerido para la protección hídrica y forestal del Municipio de Rionegro y se formula una oferta de compra", procede el MUNICIPIO DE RIONEGRO, a notificar por aviso al señor JOSÉ JESÚS VALENCIA MARTÍNEZ identificado con cédula de ciudadanía Nro. 713.225.

Página 1 de 2











La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

FECHA DE FIJACIÓN: 0 1 AGO 2023

FECHA DE DESFIJACIÓN: 0 9 AGO 2023

FECHA DE NOTIFICACIÓN: 1 0 AGO 2023

Así mismo, se adjunta copia íntegra de los actos administrativos en mención y el avalúo comercial del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 020-32505 y se hace saber que contra los mismos no procede recurso alguno de conformidad con la Ley 388 de 1997 y el Decreto 738 de 2014.

Dada en Rionegro Antioquia a los,

Para constancia se firma,

EIDY NATHALIE VALENCIA ZAPATA

Secretaria General

Anexos: Cinco (45 folios)

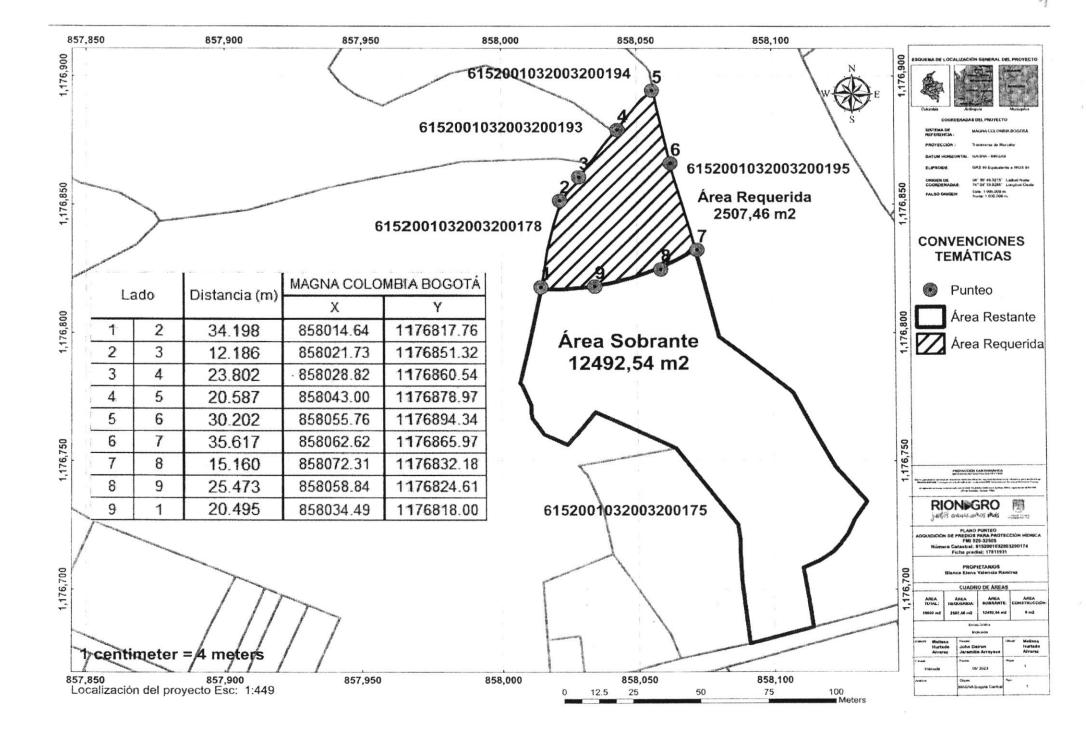
Redactó: Laura Catalina Cadavid Valencia- Profesional Especializado G03 Revisó: Diana Cecilia Velásquez Rendón- Asesora Jurídico Predial Aprobó: Leidy Nathalie Valencia Zapata – Secretaria General











154





RESOLUCIÓN 0059

13 FEB 2023

"POR LA CUAL SE DECLARAN LAS CONDICIONES DE URGENCIA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON M.I. 020-67386, 020-60266, 020-32505 y 020-10194 CONFORME AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA, UBICADOS EN LA VEREDA GALICIA "

La Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro-Antioquia, en uso de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 056 de 2011 y 002 de 2018, compilados en el decreto municipal 124 del 09 de abril de 2018 - Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro", Ley 2079 de 2021. y.

CONSIDERANDO

- 1. Que la Constitución Política Nacional, en su artículo 58 permite ordenar la expropiación por vía administrativa del derecho de propiedad sobre inmuebles o zonas de terreno cuando existan motivos de utilidad pública o de interés social.
- 2. Que los motivos puntuales de declaratoria pública, son los establecidos en la ley 388 de 1997, en su artículo 58, en lo relacionado a los literales a) y k).
- Que, establecidos los motivos de utilidad pública, se hace necesario establecer condiciones de urgencia basados en los criterios de que trata el artículo 65 de la ley 388 de 1997:

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

- 1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
- 2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
- 3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra









- 4. La prioridad otorgada a les actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso. (...)
- 4. Que, mediante radicado con consecutivo 2023EN002410 del 7 de febrero de 2023 la Secretaria General, Abogada LEIDY NATHALIE VALENCIA ZAPATA, remitió comunicación a la Secretaria de Planeación, Arquitecta PAOLA CATALINA CASTRO GÓMEZ, solicitando la declaratoria de condiciones de urgencia, para la adquisición de los predios identificados con matrícula inmobiliaria No. 020-67386, 020-60266, 020-32505 y 020-10194 ubicados en la vereda Galicia de Municipio de Rionegro, requeridos parcialmente para la constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- 5. Que los predios son requeridos por su ubicación y por sus características para la protección hídrica y forestal, resultando este fundamental en aras de conservar los recursos naturales de la región y los ecosistemas que contribuyen a la regulación de fuentes hídricas que abastecen los acueductos.
- 6. Que a nivel municipal la facultad para declarar la urgencia, como mecanismo de la expropiación administrativa se encuentra en responsabilidad del Secretario (a) de Planeación, conforme al artículo 5.3.4.9, del decreto municipal 124 del 09 de abril de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 928 de 2016 y el 002 de 2018 Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro", el cual establece: (...) Declaración de Urgencia. cuando la Administración Municipal, decida utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa, la competencia para declarar las condiciones de urgencia que la hacen posible, será de la Secretaría de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces (...).

Que, en consecuencia, la Secretaría de Planeación,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar la urgencia para la adquisición parcial de los siguientes predios, por lo expuesto en la parte motiva.

No.	SECTOR MATRÍCULA INMOBILIARIA		Área requerida	
1	Vereda Galicia	020-67386	4.460,78 mts2	
2	Vereda Galicia	020-60266	7.536,84 mts2	
3	Vereda Galicia	020-32505	2.507,46 mts2	







180

0059 13 FEB 2023





4 Vereda Galicia 020-10194 2.950,00 mts2
--

ARTICULO SEGUNDO: Que la declaratoria de urgencia dará pasó al procedimiento establecido en el artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997, permitiendo al Municipio de Rionegro adelantar los trámites de expropiación administrativa respecto de los predios relacionados

ARTICULO TERCERO La presente resolución rige a partir de la fecha de su fecha de expedición.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

PAOLA CATALINA CASTRO GÓMEZ

Secretaria de Planeación

Proyectó. Natalia Zuluaga M.- Abogada Contratista







2 8 FEB 2023

POR LA CUAL SE DECLARA DE UTILIDAD PUBLICA O INTERÉS SOCIAL LA ADQUISICIÓN DE UNOS INMUEBLES

LA SECRETARIA GENERAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, ANTIOQUIA, en uso de sus funciones y con fundamento en las atribuciones legales conferidas por los artículos 130, 131 y 132 del Decreto 1333 de 1986, la Ley 136 de 1994 reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 863 de 2009, el artículo 10 capítulo III de la Ley 9 de 1989, el artículo 58 del capítulo VII de la Ley 388 de 1997, la Ley 1551 de 2012, el Acuerdo Municipal 016 del 2016, el Acuerdo Municipal 02 de 2018, el Decreto Municipal 418 de 2018, la Ley 1682 de 2013 modificada por las leyes 1742 de 2014 y 1882 de 2018, Decreto Municipal No. 010 del 01 de enero de 2020, Acta de posesión No. 011 del 01 de enero de 2020, Decreto Municipal 046 del 16 de enero de 2020 y acuerdo 014 de 2020 y:

CONSIDERANDO:

- 1. El artículo 58 de la Ley 388 de 1997 establece: "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: j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos".
- La adquisición predial es responsabilidad de Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar expropiación administrativa con fundamento en el motivo de utilidad pública.
- 3. El artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, dispuso que los departamentos y municipios dedicaran un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos que surten de agua a los acueductos municipales, distritales y regionales, o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales en dichas áreas.









4. El artículo 210 de la Ley 1450 de 2011 establece:

"Adquisición de áreas de interés para acueductos municipales y regionales. Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales.

Los departamentos y municipios dedicarán un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales.

Los recursos de que trata el presente artículo se destinarán prioritariamente a la adquisición y mantenimiento de las zonas.

Las autoridades ambientales definirán las áreas prioritarias a ser adquiridas con estos recursos o dónde se deben implementar los esquemas por pagos de servicios ambientales de acuerdo con la reglamentación que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expida para el efecto. Su administración corresponderá al respectivo distrito o municipio. Los municipios, distritos y departamentos garantizarán la inclusión de los recursos dentro de sus planes de desarrollo y presupuestos anuales respectivos, individualizándose la partida destinada para tal fin.

Parágrafo 1°. Los proyectos de construcción y operación de distritos de riego deberán dedicar un porcentaje no inferior al 1% del valor de la obra a la adquisición de áreas estratégicas para la conservación de los recursos hídricos que los surten de agua. Para los distritos de riego que requieren licencia ambiental, aplicará lo contenido en el parágrafo del artículo 43 de la Ley 99 de 1993.

Parágrafo 2°. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Institutos de Investigación Científica adscritos y vinculados, las Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible, las Autoridades Ambientales de los Grandes Centros Urbanos y los establecimientos ambientales a que se refiere el artículo 13 de la Ley 768 de 2002, podrán en el marco de sus competencias, efectuar los aportes técnicos, financieros y operativos requeridos para la consolidación del instrumento de









0119 28 FEB 2023

pago por servicios ambientales y el desarrollo de proyectos derivados de este instrumento".

- 5. El Decreto 0953 del 17 de mayo de 2013 "Por el cual se reglamenta el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011" establece el procedimiento para la adquisición de los predios priorizados el cual debe ser adelantado por medio de negociación directa y voluntaria o por expropiación de bienes inmuebles, de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997.
- 6. El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013 establece: "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".
- 7. La Ley 1742 de 2014 "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", amplió el alcance de la Ley 1682 de 2013.
- 8. El artículo 20 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014. Establece: "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".
- El presente acto resulta conforme con el Plan de Desarrollo 2020-2023 "JUNTOS AVANZAMOS MÁS", en la línea estratégica Ciudad Equipada, Amigable, Segura y Sostenible; se encuentra el componente Medio









Ambiente Sostenible Conservación, protección y restauración de los recursos naturales del Municipio cuyo objetivo es el manejo integral de los recursos naturales, proteger fuentes hídricas y ecosistemas estratégicos del Municipio de Rionegro a través de la consolidación del Sistema Local de áreas protegida.

- 10. Que la Subsecretaria Ambiental hizo entrega a la Secretaria General, de estudios de oportunidad y conveniencia, con la finalidad de que se iniciara proceso de adquisición predial de los inmuebles identificados con folios de matrículas inmobiliarias Nros. 020-67386, 020-60266, 020-32505, 020-10194.
- 11. Por medio de este acto administrativo se declaran de utilidad pública e interés social, los siguientes inmuebles:
- 5.1. Folio de matrícula inmobiliaria Nro. 020-67386 con NPN 056150001003200320193000000000 y ficha predial 17811950. Este predio es propiedad de los señores VALERIE MONTOYA VASQUEZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 1.013.464.153, MARÍA JOSÉ MONTOYA VASQUEZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 1.017.938.560 y MÓNICA MARÍA VASQUEZ ESPINOSA identificada con cédula de ciudadanía Nro. 1.128.415.571, de conformidad con la escritura Pública Nro. 580 del 11 de febrero de 2020 de la Notaria Dieciséis de Medellín.

Cuyos linderos particulares de conformidad con la escritura pública Nro. 86 del 17 de enero de 2003 de la Notaria Segunda de Rionegro, son los siguientes: "Un lote de terreno, sus mejoras y anexidades, situado en la Vereda Santa Barbara en jurisdicción del municipio de Rionegro (Ant), distinguido en el plano que se protocoliza como lote Nro. 2 con una superficie aproximada de 12.800m2 que se segregan del predio distinguido con la clave predial 2-0-42-63-0-0 y comprendido por los siguientes linderos: "partiendo de la servidumbre que da acceso a este lote a otro predio de propiedad del Municipio de Rionegro y que los comunica con la vía a Santa Barbara, hacia el Sureste lindando con propiedad del Municipio de Rionegro; voltea hacia el Noreste y luego hacia el sureste en lindero con la misma propiedad de Municipio de Rionegro hasta encontrar la propiedad que le queda al vendedor Mario de Jesús Rendón hasta









-0119 2 8 FEB 2023

llegar a la propiedad de Diana Gallego; voltea hacia el Noroeste lindando con Diana Gallego hasta encontrar servidumbre; voltea en lindero con la servidumbre en dirección noreste; hasta encontrar el predio de propiedad del Municipio de Rionegro, primer lindero y punto de partida"".

5.2. Folio matrícula inmobiliaria Nro. 020-60266 NPN de con 056150001003200320195000000000 y ficha predial 17811952. Este predio es propiedad de los señores CONSUELO DEL SOCORRO RENDÓN DE ALVAREZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 21.961.861, LUZ MARINA RENDÓN GONZALEZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 39.430.268, DORIS DEL CARMEN RENDÓN GONZALEZ identificada con cédula de ciudadanía Nro.39.435.316, LILIANA MARÍA RENDÓN GONZALEZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 39.443.450 y GLADYS DEL CARMÉN RENDÓN DE RENDÓN identificada con cédula de ciudadanía Nro. 32.521.292, de conformidad con las escrituras públicas Nros. 865 del 20 de agosto de 1999 de la Notaria Segunda de Rionegro y 866 del 20 de agosto de 1999 de la Notaria Segunda de Rionegro.

Cuyos linderos particulares de conformidad con la escritura pública Nro. 865 del 20 de agosto de 1999 de la Notaria Segunda de Rionegro, son los siguientes: "Un lote de terreno con casa de habitación de tapias y tejas, situado en el paraje Santa Bárbara hoy Galicia en jurisdicción del Municipio de Rionegro (Ant), de una superficie aproximada de dos (2) cuadras más o menos según escritura de adquisición y de acuerdo al certificado catastral tiene un área de 2.3298/166, predio actual número 042-068 y comprendido por los siguientes linderos generales: "partiendo del camino real que va a Rio Abajo; sigue por el camino a llegar al lindero con Pastora Arias; se baja hasta un amagamiento y siguiendo por el amagamiento en lindero con el mismo vendedor hasta llegar un esquina y cogiendo una parte de vega donde hay un ariete, de ahí con el mismo vendedor chamba arriba hasta salir nuevamente al camino real, punto de partida".

5.3. Folio de matrícula inmobiliaria Nro. 020-32505 con NPN 056150001003200320174000000000 y ficha predial 17811931. Este predio es propiedad de los señores JOSÉ JESÚS VALENCIA MARTÍNEZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 713.225 y BLANCA ELENA VALENCIA RAMÍREZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 39.430.793 de





Prianegro.gov.co

@AlcRianegro
Alcoldía de Rianegro
@@alcaldiarianegro
NIT: 890907317-2 / Dirección Calle 49 № 50 - 05 Rianegro, Antioquia Palacia Municipal
PBX: (604) 520 40 60 / Código Postal: ZIP CODE 054040 / Correo electrónico: olcaldía@rianegro.gov.co





11

conformidad con la escritura pública Nro. 2254 del 16 de junio de 1999 de la Notaria Cuarta de Medellín.

Cuyos linderos particulares de conformidad con la escritura pública Nro. 2056 del 28 de noviembre de 2000 de la Notaria Primera de Rionegro, son los siguientes: "Lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, situado en el paraje de SANTA BARBARA, jurisdicción del municipio de Rionegro (Antioquia) con casa de habitación de material y teja, de una superficie aproximada de una y media hectárea, y comprendido dentro de los siquientes linderos generales: " De la pared de una chamba, lindero con Bernardo Ramírez, hasta llegar al borde de una mata de guadua, siguiendo por un alambrado de para arriba por el borde de una pinera lindero con el mismo Bernardo Ramírez, hasta encontrar una chamba, volteando a la derecha y siguiendo por la chamba, lindero con Carlos Rendón, hasta encontrar otra chamba, siguiendo chamba abajo y hacia la derecha lindando con el mismo Rendón hasta llegar a un amagamiento abajo lindero con Carlos Rendón hasta llegar a un pozo, cuatro metros abajo, continuando por el amagamiento de para abajo lindero con Santiago Rendón hasta llegar a otra chamba, siguiendo por la chamba hacia la derecha lindero con el mismo Rendón hasta llegar a un mojón de piedra, siguiendo por un alambrado de para arriba lindero con el mismo Rendón hasta llegar a la carretera que conduce a rio Abajo, siguiendo por el borde de la carretera de para abajo hasta llegar al primer punto".

5.4. Folio de matrícula inmobiliaria Nro. 020-10194 con NPN 056150001003200320178000000000 y ficha predial 17811935. Este predio es propiedad del señor MARIO DE JESÚS RENDÓN RESTREPO identificado con cédula de ciudadanía Nro. 3.559.116, de conformidad con la escritura pública Nro. 498 del 19 de mayo de 1982 de la Notaría única de Rionegro, hoy Primera de Rionegro y 86 del 17 de enero de 2003 de la Notaría Segunda de Rionegro.

Cuyos linderos particulares de conformidad con la escritura pública Nro. 86 del 17 de enero de 2003 de la Notaria Segunda de Rionegro, son los siguientes: "Un lote de terreno, con casa de habitación, sus mejoras y anexidades, situado en la vereda Santa Bárbara en jurisdicción del Municipio de Rionegro (Ant) co una superficie aproximada de 33.843m2, distinguido en el plano que se protocoliza como lote Nro. 1, clave predial 2-0-42-65-0-0 y comprendido por









0119 2 8 FEB 2023

los siguientes linderos: "Partiendo de la vía Veredal Rio Abajo Los Pinos en lindero con propiedad de Jaime Ramírez hacia el Noreste y luego gira hacia el Noroeste en lindero con predio de Jaime Ramírez hasta encontrar la propiedad de Uriel Rendón; voltea hacia el oriente y luego hacia el norte formando escuadra en lindero con Uriel Rendón, hasta llegar a la propiedad de Diana Gallego; continua lindando con esta en dirección Noreste, hasta llegar al predio vendido a Darío Montoya Aguirre; continua lindando con este en la misma dirección hasta encontrar lindero con predio del Municipio de Rionegro: voltea hacia el sureste lindando con propiedad del Municipio de Rionegro hasta llegar a la propiedad de José Valencia; gira hacia el suroeste lindando con predio de José Valencia y luego con la cancha Polideportiva hasta encontrar lindero con propiedad de Bernardo Ramírez; voltea hacia el occidente y luego al sur, lindando con predio de Bernardo Ramírez hasta encontrar la vía veredal Río Abajo Los Pinos y con esta hasta llegar al predio de Jaime Ramírez, primer lindero y punto de partida"".

- 12. Estos predios por su ubicación y por sus características los convierten en inmuebles requeridos, resultando estos fundamentales para la constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- 13. El Acuerdo Municipal 01 del 27 de enero de 2020 "POR EL CUAL SE CONCEDE AUTORIZACIÓN AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO PARA CONTRATAR Y CELEBRAR CONVENIOS", le concedió facultades al alcalde para la adquisición de bienes por motivos de utilidad pública.
- 14. Mediante el Decreto Municipal 046 del 16 de enero de 2020 "POR LA CUAL SE DELEGA LA FUNCIÓN DE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA, MEDIANTE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA O JUDICIAL" el alcalde delega en la Secretaria General la función de adquirir bienes inmuebles por motivos de utilidad pública.
- 15. El 01 de enero de 2020 mediante acta Nro. 011 del 01 de enero de 2020, la señora LEIDY NATHALIE VALENCIA ZAPATA identificada con cédula de









ciudadanía Nro. 1.036.926.481, tomó posesión en el cargo de Secretaria General.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar de utilidad pública o interés social la adquisición de los siguientes inmuebles:

- Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 020-67386 con NPN 056150001003200320193000000000 y ficha predial 17811950, cuyos linderos constan en la escritura pública Nro. 86 del 17 de enero de 2003 de la notaría Segunda de Rionegro.
- Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. Nro. 020-60266 con NPN 056150001003200320195000000000 y ficha predial 17811952, cuyos linderos constan en la escritura pública Nro. 865 del 20 de agosto de 1999 de la Notaria Segunda de Rionegro.
- Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 020-32505 con NPN 056150001003200320174000000000 y ficha predial 1781193, cuyos linderos constan en la escritura pública Nro. 2254 del 16 de junio de 1999 de la Notaria Cuarta de Medellín.
- 4. Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 020-10194 con NPN 0561500010032003201780000000000 y ficha predial 17811935, cuyos linderos constan en la escritura pública Nro. 86 del 17 de enero de 2003 de la notaría Segunda de Rionegro.

ARTÍCULO SEGUNDO: Los propietarios de los inmuebles que por este acto administrativo se declaran de utilidad públicas son los siguientes:

 El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 020-67386 con NPN 056150001003200320193000000000 y ficha predial 17811950, es propiedad de los señores VALERIE MONTOYA VASQUEZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 1.013.464.153, MARÍA JOSÉ MONTOYA VASQUEZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 1.017.938.560 y









.0119 2 8 FEB 2023

MÓNICA MARÍA VASQUEZ ESPINOSA identificada con cédula de ciudadanía Nro. 1.128.415.571, de conformidad con la escritura Pública Nro. 580 del 11 de febrero de 2020 de la Notaria Dieciséis de Medellín.

- 2. El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 020-60266 con NPN 056150001003200320195000000000 y ficha predial 17811952, es propiedad de los señores CONSUELO DEL SOCORRO RENDÓN DE ALVAREZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 21.961.861, LUZ MARINA RENDÓN GONZALEZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 39.430.268, DORIS DEL CARMEN RENDÓN GONZALEZ identificada con cédula de ciudadanía Nro.39.435.316, LILIANA MARÍA RENDÓN GONZALEZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 39.443.450 y GLADYS DEL CARMÉN RENDÓN DE RENDÓN identificada con cédula de ciudadanía Nro. 32.521.292, de conformidad con las escrituras públicas Nros. 865 del 20 de agosto de 1999 de la Notaria Segunda de Rionegro y 866 del 20 de agosto de 1999 de la Notaria Segunda de Rionegro.
- 3. El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 020-32505 con NPN 056150001003200320174000000000 y ficha predial 17811931, es propiedad de los señores JOSÉ JESÚS VALENCIA MARTÍNEZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 713.225 y BLANCA ELENA VALENCIA RAMÍREZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 39.430.793 de conformidad con la escritura pública Nro. 2254 del 16 de junio de 1999 de la Notaria Cuarta de Medellín.
- 4. El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 020-10194 con NPN 056150001003200320178000000000 y ficha predial 17811935, es propiedad del señor MARIO DE JESÚS RENDÓN RESTREPO identificado con cédula de ciudadanía Nro. 3.559.116, de conformidad con la escritura pública Nro. 498 del 19 de mayo de 1982 de la notaría única de Rionegro, hoy Primera de Rionegro y 86 del 17 de enero de 2003 de la notaría Segunda de Rionegro.

ARTÍCULO TERCERO: Dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este acto administrativo, se procederá a la inscripción de la declaratoria de bien de utilidad pública en los folios de matrículas inmobiliarias Nros. 020-67386, 020-60266, 020-32505 y 020-10194 de la oficina de instrumentos





♠ /rionegra.gov.co Alcaldía de Rionegra Alcaldía Alcald

of a special as the V





Públicos del Municipio de Rionegro, de conformidad con el artículo 66 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO CUARTO: Esta declaratoria sirve de fundamento para dar continuidad al proceso de adquisición voluntaria de los inmuebles mencionados y llegado el caso, para la adquisición por medio de la expropiación administrativa, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y la Ley 1682 de 2013.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de la presente resolución a los propietarios de los inmuebles en los términos de los artículos 67 y siguientes del Código de procedimiento Administrativo, informando que contra la misma no procede recurso alguno.

Dada en Rionegro, Antioquia 2 8 FEB 2023

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEIDY NATHALIE VALENCIA ZAPATA

Secretaria General

Elaboró: Laura Catalina Cadavid Valencia – Profesional Universitario G03 Revisó: Diana Cecilia Velásquez Rendón – Asesora jurídico predial Aprobó: Diana Cecilia Velásquez Rendón – Asesora jurídico predial







RESOLUCIÓN 0423

14 JUN 2023

"POR LA CUAL SE INICIAN LAS DILIGENCIAS TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA INMMOBILIARIA NRO. 020-32505 REQUERIDO PARA LA PROTECCIÓN HÍDRICA Y FORESTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"

LA SECRETARIA GENERAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO. ANTIQUIA. en uso de sus funciones y con fundamento en las atribuciones legales conferidas por los artículos 130, 131 y 132 del Decreto 1333 de+ 1986, la Ley 136 de 1994 reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 863 de 2009, el artículo 10 capítulo III de la Ley 9 de 1989, la Ley 99 de 1993, el artículo 58 del capítulo VII de la Ley 388 de 1997, la Ley 1551 de 2012, el Acuerdo Municipal 016 del 2016, el Acuerdo Municipal 02 de 2018, el Decreto Municipal 418 de 2018, la Ley 1682 de 2013 modificada por las leyes 1742 de 2014 y 1882 de 2018, Decreto Municipal No. 010 del 01 de enero de 2020, Acta de posesión No. 011 del 01 de enero de 2020, Decreto Municipal 046 del 16 de enero de 2020 y acuerdo 014 de 2020 y:

CONSIDERANDO

- 1. El artículo 58 de la Constitución Política modificado por el Acto Legislativo Nro. 1 de 1999 al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos, establece que por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.
- 2. El artículo 287 de la Constitución Política de Colombia señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley y el artículo 288 indica que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial establecerá las competencias entre la Nación y las entidades territoriales tal como lo determinó el artículo 29 de la ley 1454 de 2011.
- 3. El artículo 13 de la Ley 9 de 1989, establece: "Corresponderá al Representante Legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas, expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de









NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio



un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la trascripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación."

- 4. El artículo 14 de la Ley 9 de 1989: "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.
- 5. El artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, dispuso que los departamentos y municipios dedicaran un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos que surten de agua a los acueductos municipales, distritales y regionales, o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales en dichas áreas.
- 6. El artículo 210 de la Ley 1450 de 2011 establece:

"Adquisición de áreas de interés para acueductos municipales y regionales. Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales.

Los departamentos y municipios dedicarán un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales.

Los recursos de que trata el presente artículo se destinarán prioritariamente a la adquisición y mantenimiento de las zonas.

Las autoridades ambientales definirán las áreas prioritarias a ser adquiridas con estos recursos o dónde se deben implementar los esquemas por pagos de servicios ambientales de acuerdo con la reglamentación que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expida para el efecto. Su administración corresponderá al respectivo distrito o municipio. Los municipios, distritos y departamentos garantizarán la inclusión de los recursos dentro de sus planes de desarrollo y presupuestos anuales respectivos, individualizándose la partida destinada para tal fin.

Parágrafo 1°. Los proyectos de construcción y operación de distritos de riego deberán dedicar un porcentaje no inferior al 1% del valor de la obra a la adquisición de áreas estratégicas para la conservación de los recursos

Página 2 de 15





RIONDGRO



- **0423** 14 JUN 2023

hídricos que los surten de agua. Para los distritos de riego que requieren licencia ambiental, aplicará lo contenido en el parágrafo del artículo 43 de la Ley 99 de 1993.

Parágrafo 2°. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Institutos de Investigación Científica adscritos y vinculados, las Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible, las Autoridades Ambientales de los Grandes Centros Urbanos y los establecimientos ambientales a que se refiere el artículo 13 de la Ley 768 de 2002, podrán en el marco de sus competencias, efectuar los aportes técnicos, financieros y operativos requeridos para la consolidación del instrumento de pago por servicios ambientales y el desarrollo de proyectos derivados de este instrumento".

- 7. El artículo 58 de la Ley 388 de 1997. 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: "J. constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos; es en este entendido que el Municipio de Rionegro expidió la Resolución 0119 del 28 de febrero de 2023 "POR LA CUAL SE DECLARA DE UTILIDAD PUBLICA O INTERÉS SOCIAL LA ADQUISICIÓN DE UNOS INMUEBLES".
- 8. El artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.

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

la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

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

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





NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

Página 3 de 15

Manuscionemen Course / France electrical and the Dis





llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

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

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

- 9. De conformidad con el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, se considera que existen motivos de utilidad pública o interés social para expropiar por vía administrativa del derecho de propiedad y demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en los literales: "j. constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos".
- 10. El Artículo 68 de la Ley 388 de 1997. Establece: "Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:
 - 1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
 - 2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
 - 3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
 - 4.La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.

Página 4 de 15







. 0423 14 JUN 2023

- 5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa".
- 11. El artículo 69 de la Ley 388 de 1997. Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

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

12. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, establece que la oferta debe 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, remitida por el representante legal de la entidad competente y deberá contener: "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... 5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

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

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

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



Página 5 de 15

NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.



- 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.

13. El artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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

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

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

En caso de no llegarse a un 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.

14. El Decreto 0953 del 17 de mayo de 2013 "Por el cual se reglamenta el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011" establece el procedimiento para la adquisición de los predios priorizados el cual debe ser adelantado por medio de negociación directa y voluntaria o por





Página 6 de 15

U423 14 JUN 2023





expropiación de bienes inmuebles, de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997.

- 15. La Resolución Nro. 0898 de 19 de agosto de 2014, modificada parcialmente y adicionada por la Resolución Nro. 1044 de 29 de septiembre de 2014, ambas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- fija las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente.
- 16. La Ley 1742 del 26 de diciembre de 2017 "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", amplio el alcance de la Ley 1682 de 2013.
- 17. Mediante el Decreto 124 del 09 de abril de 2018 se compilan los acuerdos 056 de 2011, 023 DE 2012 Y 002 DE 2018- PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO.
- 18. Dentro del Plan de Desarrollo de la Administración Municipal 2020-2023 "Juntos Avanzamos Más", dentro de la Línea estratégica Ciudad Equipada, Amigable, Segura y Sostenible; se encuentra el componente Medio Ambiente Sostenible Conservación, protección y restauración de los recursos naturales del Municipio cuyo objetivo es el manejo integral de los recursos naturales, proteger fuentes hídricas y ecosistemas estratégicos del Municipio de Rionegro a través de la consolidación del Sistema Local de áreas protegida.
- 19. El 01 de febrero de 2017 se expidió el decreto 115 "Por el cual se incorpora el personal a la planta global de cargos de la administración Municipal de Rionegro, establecida mediante Decreto 108 del 1 febrero de 2017".
- 20. El Acuerdo Municipal 01 del 27 de enero de 2020 "POR EL CUAL SE CONCEDE" AUTORIZACIÓN AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO PARA CONTRATAR Y CELEBRAR CONVENIOS", se le concedieron facultades al alcalde para la adquisición de bienes por motivos de utilidad pública.
- 21. Mediante Decreto Municipal 046 del 16 de enero de 2020 "POR LA CUAL SE DELEGA LA FUNCIÓN DE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA, MEDIANTE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA O JUDICIAL" el alcalde delega







Página 7 de 15

NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

en la Secretaria General la función de adquirir bienes inmuebles por motivos de utilidad pública.

- 22. El 09 de marzo de 2021 mediante acta Nro. 388 y tomo posesión en el cargo de Secretaria General, LEIDY NATHALIE VALENCIA ZAPATA identificada con cédula de ciudadanía Nro. 1.036.926.481.
- 23. El 28 de febrero de 2023, se expidió la Resolución 0119 "POR LA CUAL SE DECLARA DE UTILIDAD PUBLICA O INTERÉS SOCIAL LA ADQUISICIÓN DE UNOS INMUEBLES".
- 24. El 13 de febrero de 2023, se expidió por el Municipio de Rionegro la Resolución 0059 "Por la cual se declaran las condiciones de urgencia para la adquisición de los inmuebles identificados con M.I 020-67386, 020-60266, 020-32505, y 020-10194 conforme al Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Rionegro Antioquia, ubicados en la Vereda Galicia".
- 25. Para efectos de este acto administrativo, se tiene en cuenta la Ficha Catastral Nro. 17811931 entregada por la Subsecretaria de Sistema de Información Territorial del Municipio de Rionegro, que contiene la siguiente información

FICHA PREDIAL	17811931	
MATRICULA	020-32505	
AVALUO LOTE	\$132.127.000	
AVALUO CONSTRUCCIÓN	\$ 31.655.774	
AVALUO TOTAL	\$163.783.000	

Por las anteriores consideraciones.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO: De conformidad con lo establecido en la Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997; se formula oferta de compra a los señores JOSÉ JESÚS VALENCIA MARTÍNEZ identificado con cédula de ciudadanía Nro. 713.225 y BLANCA ELENA VALENCIA RAMÍREZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 39.430.793 propietarios del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 020-32505, tendiente a la adquisición mediante enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa de un área parcial que se desprende del inmueble de mayor extensión, cuyos linderos particulares son los siguientes: "Zona de terreno, situado en el paraje de SANTA BARBARA, jurisdicción del municipio de Rionegro (Antioquia) de una superficie aproximada de 2.507,46m2,







Página 8 de 15

NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

RIONIGRO juntos avanzamos más



U423 14 JUN 2023

y comprendido dentro de los siguientes linderos generales: "Por el Oeste de punto 1 con coordenada X 858014.64 y coordenada Y 1176817.76 al punto 5 con coordenada X 858055.76 y coordenada Y 1176894.34 pasando por puntos 2 con coordenada X 858021.73 y coordenada Y 1176851.32, 3 con coordenada X 858028.82 y coordenada Y 1176860.54, y 4 con coordenada X 858043.00 y coordenada Y 1176878.97 en una extensión aproximada de 90,053m lindando con identificados NPN 61520001032003200178. inmuebles con 61520001032003200193 y 61520001032003200194; por el Este del punto 5 con coordenada X 858055.76 y coordenada Y 1176894.34 al punto 7 con coordenada X 858072.31 y coordenada Y 1176832.18 pasando por el punto 6 con coordenada X 858062.62y coordenada Y 1176865.97 en una extensión aproximada de 65,819m lindando con el inmueble identificado con NPN 61520001032003200195 y por el Sur del punto 7 con coordenada X 858072.31 y coordenada Y 1176832.18 al punto 1 de partida con coordenada X 858014.64 y coordenada Y 1176817.76 pasando por los puntos 8 con coordenada X 858058.84 y coordenada Y 1176824.61 y 9 con coordenada X 858034.49 y coordenada Y 1176818.00 en una extensión aproximada de 61,128m lindando con el inmueble de mayor extensión identificado con NPN 61520001032003200174".

PARAGRAFO: Que el área parcial antes descrita de desprende del inmueble de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 020-32505 cuyos linderos en mayor extensión son los siguientes según la escritura pública Nro. 2056 del 28 de noviembre de 2000 de la Notaria Primera de Rionegro son los siguientes: "Lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, situado en el paraje de SANTA BARBARA, jurisdicción del municipio de Rionegro (Antioquia) con casa de habitación de material y teja, de una superficie aproximada de una y media hectárea, y comprendido dentro de los siguientes linderos generales: " De la pared de una chamba, lindero con Bernardo Ramírez, hasta llegar al borde de una mata de guadua, siguiendo por un alambrado de para arriba por el borde de una pinera lindero con el mismo Bernardo Ramírez, hasta encontrar una chamba, volteando a la derecha y siguiendo por la chamba, lindero con Carlos Rendón, hasta encontrar otra chamba, siguiendo chamba abajo y hacia la derecha lindando con el mismo Rendón hasta llegar a un amagamiento abajo lindero con Carlos Rendón hasta llegar a un pozo, cuatro metros abajo, continuando por el amagamiento de para abajo lindero con Santiago Rendón hasta llegar a otra chamba, siguiendo por la chamba hacia la derecha lindero con el mismo Rendón hasta llegar a un mojón de piedra, siguiendo por un alambrado de para arriba lindero con el mismo Rendón hasta llegar a la carretera que conduce a rio Abajo, siguiendo por el borde de la carretera de para abajo hasta llegar al primer punto".







Página 9 de 15

NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.



Que una vez segregada el área parcial requerida el lote restante es el siguiente: "Lote de terreno situado en el paraje de SANTA BARBARA, jurisdicción del municipio de Rionegro (Antioquia) con casa de habitación de material y teja, de una superficie aproximada de 12.492,54m2, y comprendido dentro de los siguientes linderos: "Por el Norte lindando con el área requerida por el Municipio de Rionegro; por el Este lindando con el inmueble identificado con NPN 6152001032003200195; Por el Sur lindando con vía veredal y por el Oeste lindando con los inmuebles identificados con 6152001032003200175 y 6152001032003200178".

ARTÍCULO SEGUNDO. TRADICIÓN: El inmueble fue adquirido así:

- 1 . El señor JOSÉ JESÚS VALENCIA MARTÍNEZ identificado con cédula de ciudadanía Nro. 713.225 por compraventa realizada a la señora Marta Luz Madrid Meneses, de conformidad con la escritura pública Nro. 2254 del 16 de junio de 1999 de la Notaria Cuarta de Medellín.
- 2. La señora BLANCA ELENA VALENCIA RAMÍREZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 39.430. 793 por adjudicación en sucesión y liquidación de sociedad conyugal de conformidad con la escritura pública Nro. 2056 del 28 de noviembre de 2000 de la Notaria Primera de Rionegro.
- Parágrafo 1: El inmueble presenta los siguientes gravámenes, afectaciones y limitaciones al dominio:
- -Valorización Municipio de Rionegro (anotación 16).
- Parágrafo 2: En caso de existir gravamen de valorización, este deberá ser cancelado antes de iniciar el proceso de suscripción de escritura pública.

ARTÍCULO TERCERO: PRECIO: El valor comercial del área parcial requerida que se desprende del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 020-32505 asciende a la suma de NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/L (\$97.209.682) conforme avalúo comercial Nro. 2022-22 del 04 de octubre de 2022, realizado por la empresa CORALONJAS, debidamente aprobado por el Secretario de Habitad según el radicado 2022EN037661 del 16 de noviembre de 2022, y discriminado así:



RIONIGRO juntos avanzamos más



U423 14 JUN 2023

PREDIO M.I 02	10-32505 - A	valúo 2022 - 22	
PROPIETARIO: JOSE J			Y OTRO.
DESCRIPCIÓN	ÁREA m²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área Requerida	2.507,46	\$ 38.320	\$ 96.085.867
SUBTOTAL			\$ 96.085.867
Cultivos y/o especies vegetales Área	N/A	\$ 1.123.815	\$ 1.123.815
SUBTO	\$ 1.123.815		
VALOR TOTAL S	\$ 97.209.682		

ARTÍCULO CUARTO: COMPENSACIONES. De conformidad con lo establecido en la Resolución 0898 de 19 de agosto de 2014, modificada parcialmente y adicionada por la Resolución 1044 de 29 de septiembre de 2014, ambas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC-, reconocerá además las siguientes compensaciones que NO HACEN PARTE DEL PRECIO del inmueble, así:

"DAÑO EMERGENTE. A continuación, se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

I. Notariado y Registro:

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registros inherentes, entre otros, a los siguientes trámites:

- Escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria
- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.

Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, 1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquellas que los modifiquen, complementen o deroguen, la naturaleza jurídica de la entidad adquirente, y se tomará el valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcciones y/o cultivos, elaborado en el marco del proceso de adquisición predial. Para efectos de este cálculo, el valor comercial no incluye la indemnización."







Página 11 de 15

NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.



INDEMI	NIZACION		
DAÑO EMERGENTE			
Concepto	Valor		
NOTARIADO Y REGISTRO	\$2.865.281		
TOTAL INDEMNIZAR			
\$ 2.865.281			
EN LETRAS			
DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS			
OCHENTA Y	UN PESOS M/L		

Este valor se determina conforme avalúo comercial Nro. 2022-22 del 04 de octubre de 2022, realizado por la empresa CORALONJAS

Parágrafo 1: En todo caso, este reconocimiento se hará mediante acto administrativo independiente y se pagará conforme a los soportes, documentos originales (facturas de Notaría, rentas y registro) aportado por el propietario en los que se evidencien los gastos en que se incurrió para llevar a cabo el proceso de escrituración del inmueble adquirido por el Municipio de Rionegro.

Parágrafo 2: En el evento de que los gastos notariales y de registro sean asumidos directamente por el Municipio Rionegro- no habrá lugar al reconocimiento para el vendedor de la compensación por daño emergente por notariado y registró.

Parágrafo 3: Este reconocimiento de Notaria y registro será aplicado exclusivamente para aquellos casos en que produzca la enajenación voluntaria de la zona de terreno requerida.

Parágrafo 4: Si el interesado considera tener derecho sobre alguna otra compensación contenida en la Resolución 0898 de 19 de agosto de 2014, modificada parcialmente y adicionada por la Resolución 1044 de 29 de septiembre de 2014, deberá probar el derecho a que diere lugar dentro del proceso de adquisición.

Parágrafo 5: De acuerdo, a lo contemplado en la Ley 388 de 1997, en su artículo 67°, parágrafo 2° "El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002"







0423 14 JUN 2023





En caso de proceder la expropiación administrativa, habrá lugar a la retención en la fuente, sobre el valor determinado por concepto de lucro cesante sometido a la retención prevista por el artículo 401-2 del Estatuto Tributario.

ARTÍCULO QUINTO: FORMA DE PAGO. El precio total de la OFERTA DE COMPRA, que se realiza en el artículo tercero del presente acto administrativo, será pagado así:

1. Un valor de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$31.546.354) serán pagados a los propietarios del predio o a quien estos autoricen dentro de los DIEZ (10) días hábiles siguientes a la aceptación de esta oferta, firma del acta de entrega, inscripción de oferta de compra en el folio de matrícula inmobiliaria, la firma del documento privado de promesa de compraventa y el pago de la contribución de valorización, previa presentación de cuenta de cobro y la entrega de todos los documentos requeridos para el pago al MUNICIPIO DE RIONEGRO, distribuidos así:

Para el señor JOSÉ JESÚS VALENCIA MARTÍNEZ identificado con cédula de ciudadanía Nro. 713.225 la suma de QUINCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS (\$15.773.177).

Para la señora BLANCA ELENA VALENCIA RAMÍREZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 39.430.793 la suma de QUINCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS (\$15.773.177).

2. El valor restante, correspondiente a la suma de SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$65.663.328) será pagado a los propietarios o a quien estos autoricen dentro de los DIEZ (10) días hábiles siguientes a cuando la escritura pública de compraventa del bien inmueble haya sido debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre del Municipio de Rionegro, libre de gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio; y previa presentación de cuenta de cobro y los documentos exigidos por el Municipio de Rionegro.

Para el señor JOSÉ JESÚS VALENCIA MARTÍNEZ identificado con cédula de ciudadanía Nro. 713.225 la suma de TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$32.831.664).

Para la señora BLANCA ELENA VALENCIA RAMÍREZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 39.430.793 la suma de TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$32.831.664).



Página 13 de 15

NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX : (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.





Parágrafo 1: Esta forma de pago podrá ser modificada por el Municipio de Rionegro de acuerdo a las circunstancias de cada caso, previa presentación de un informe escrito.

Parágrafo 2: De conformidad con el artículo 17 de la Ley 9 de 1989, si las propietarias, tuviere deudas con el fisco municipal, se cancelarán con prelación los conceptos debidamente certificados y el saldo restante se pondrá a disposición de las propietarias. En todo caso, sin desconocer el debido proceso del administrado.

Parágrafo 3: No obstante, lo anterior, frente los dineros producto de la venta y de los reconocimientos económicos adicionales reconocidos, el Municipio de Rionegro, deberá aplicar sobre dichos valores retenciones de acuerdo al Acuerdo Municipal 05 de 2012 "Por el cual se adopta el Estatuto Tributario para el Municipio de Rionegro", y Acuerdo 046 del 2002 Modificado por el Acuerdo 067 de 2002 "Por el cual se hace obligatorio el uso de la estampilla Pro-Hospitales Públicos y se autoriza el cobro en el Municipio de Rionegro".

ARTÍCULO SEXTO: En el pago del precio se dará aplicación al beneficio tributario consagrado en el Parágrafo 2 del Artículo 67 de la Ley 388 de 1997 relacionado con exención en la retención en la fuente. El concepto 70056 de agosto 18 de 2006 de la DIAN, confirmó que se encuentran vigentes el inciso 4 del artículo 15 de la Ley 9 de 1989 subrogado por el Artículo 35 de la Ley 3 de 1991, el Parágrafo 2 del Artículo 67 de la ley 388 de 1997 y el Parágrafo 1 del artículo 37 de la ley 160 de 1994, normas conforme a las cuales el ingreso obtenido mediante la enajenación voluntaria a entidades públicas de inmuebles comprometidos con proyectos de interés público o de utilidad social, será ingreso no constitutivo de renta ni de ganancia ocasional.

ARTÍCULO SÉPTIMO. PROCEDIMIENTO APLICABLE. Enajenación voluntaria o expropiación administrativa, la adquisición del inmueble descrito en el numeral Uno de la presente resolución, se hará de conformidad con el procedimiento establecido en los artículos 13 y siguientes de la Ley 9 de 1989 modificados parcialmente por los artículos 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO OCTAVO: DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL. Imputar los recursos al certificado de disponibilidad presupuestal Nro. 61 del 05 de enero 2023, expedido por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Rionegro.

ARTICULO NOVENO: De conformidad con el artículo 7 de la Ley 9 de 1989, si el propietario tuviere deudas con el fisco municipal, se cancelarán con prelación los conceptos debidamente certificados y el salgo restante se pondrá a disposición del propietario.

ARTICULO DÉCIMO: REGISTRO DE LA OFERTA. De conformidad con el artículo 13 de la Ley 9 de 1989. Se solicita a la señora Registradora la inscripción de la presente oferta de compra, destinada a la adquisición de un inmueble identificado

Página 14 de 15







NIT: 890907317-2 / Dirección: Calle 49 Número 50 - 05 Rionegro - Antioquia Palacio Municipal / PBX: (57 + 4) 520 40 60 / Código Postal: (ZIP CODE) 054040.

www.rionegro.gov.co / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

0423





con folio de matrícula inmobiliaria No. 020-32505 de la Oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Rionegro, de conformidad con solicitud escrita dentro de los CINCO (5) días hábiles siguientes a la notificación del presente acto administrativo.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: Notificar el contenido de la presente Resolución, a las propietarias o poseedor(a) regular inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, en los términos de los artículos 67 y siguientes del Código de procedimiento Administrativo, informando que contra la misma no procede recurso alguno.

Dada en Rionegro, Antioquia, a los 14 JUN 2023

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEIDY NATITALIE VALENCIA ZAPATA

Secretaria General

Elaboró: Laura Catalina Cadavid Valencia. Profesional Especializado G03 Revisó: Diana Cecilla Velásquez Rendon – Asesora Jurídico Predial





AUALOO FMI - 32505



20 AÑOS

MIEMBROS DE



FLORIDA - U.S.A.

ivaloramos lo que usted más valora

Carrera 66 No. 49 B - 20, Of. 221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín) PBX: (4) 322 03 65 Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com E-mail: coralonjas@gmail.com







PREDIO EN CATEGORIA DE SUELO DESARROLLO RESTRINGIDO

VEREDA GALICIA PARTE ALTA

CORREGIMIENTO NÉSTOR ESTEBAN SANINT A.

MUNICIPIO DE RIONEGRO (ANTIOQUIA).

OCTUBRE DE 2022

ivaloramos lo que usted más valora?





- 1. INFORMACIÓN GENERAL
- 1.1. AVALÚO NUMERO: 2022 22
- 1.2. SOLICITANTE: El señor Diego Andrés Ocazionez Osorio, secretario general de la Empresa de Desarrollo Sostenible del Oriente con Nit 900.974.762 8, mediante contrato de prestación de servicios y acta de inicio N° 023 de 2022 aprobado el día 22 de septiembre de 2022.
- 1.3. OBJETO DEL AVALÚO: Avalúo comercial corporativo para estimar el valor de adquisición del predio identificado con M.I Nº 020-32505, ubicado en la vereda Galicia del Municipio de Rionegro (Antioquia), con categoría de suelo en DESARROLLO RESTRINGIDO (100%), aunque el predio objeto de estudio cuenta con esta categoría de uso según reporte de M-GEORIO, aportado por la entidad contratante y apoyados al estudio de oportunidad y conveniencia presentado por la profesional universitaria Melissa Hurtado Álvarez, funcionaria de la Subsecretaría Ambiental del municipio de Rionegro (Antioquia), determinan oportuna y necesaria la adquisición del área parcial correspondiente a 2.507,46 m² del área total del predio, ya que se obtendría un área propicia para el enriquecimiento ambiental, mediante la siembra de especies nativas; de manera que se cree un pulmón verde que proteja los ecosistemas adyacentes y permita la conectividad ecológica con otros predios de protección que a su vez generen condiciones favorables para aumentar la riqueza natural y ambiental de la zona.

LEY 99 DE 1993. Artículo 111°.- Modificado por el art. 210, Ley 1450 de 2011 <El nuevo texto es el siguiente> Adquisición de áreas de interés para acueductos municipales y regionales. Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales.

- TIPO DE INMUEBLE: Predio con uso de DESARROLLO RESTRINGIDO (100%).
- 1.5. TIPO DE AVALÚO: Avalúo Comercial Corporativo.
- 1.6. MARCO NORMATIVO:
 - Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).





- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones).
- Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).
- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
- Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).
- Ley 99 de 1993 (Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones).
- Acuerdo N° 250 (10 de agosto del 2011), por el cual se establecen determinantes ambientales para efectos de la ordenación del territorio en la subregión de Valles de San Nicolás, integrada por los municipios de El Carmen de Viboral, El Retiro, El Santuario, Guarne, La Ceja, La Unión, Marinilla, Rionegro y San Vicente, en el Oriente del departamento de Antioquia.
- Acuerdo N° 251 (agosto 10 de 2011), Por medio del cual se fijan Determinantes Ambientales para la reglamentación de las rondas hídricas y las áreas de protección o conservación aferentes a las corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Oriente del Departamento de Antioquia jurisdicción de CORNARE.
- Resolución Nº 1092 del 20 de septiembre de 2022 (por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social).





- 1.7. DEPARTAMENTO: 05 Antioquia, codificación DANE.
- 1.8. MUNICIPIO: 05615 Rionegro, codificación DANE.
- 1.9. CORREGIMIENTO: Néstor Esteban Sanint A.
- 1.10. VEREDA: La Galicia.
- 1.11. DIRECCION DEL LOTE: Lote Vereda Santa Barbara, Municipio de Rionegro (Antioquia). Según información registrada en datos básicos certificado de tradición y libertad (VUR), M.I Nº 020-32505 con fecha de expedición del 23 de junio de 2022.
- 1.12. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Predio rural con categoría de suelo en DESARROLLO RESTRINGIDO.
- 1.13. USO POR NORMA: Rural Desarrollo Restringido: Centros poblados rurales y suburbanos.
- 1.14. INFORMACION CATASTRAL:

NÚMERO PREDIAL: 056150001003200320174000000000

(Según información registrada en datos básicos - certificado de tradición y libertad (VUR), M.I Nº 020-32505 con fecha de expedición del 23 de junio de 2022.).

- 1.15. FECHA VISITA: 23 de septiembre 2022.
- 1.16. FECHA DE INFORME: 04 de octubre de 2022.
- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.
 - Estudio de conveniencia y oportunidad predio 020-32505 Galicia.
 - Datos básicos certificado de tradición y libertad (VUR), expedido el 23 de junio de 2022.
 - Estado jurídico del inmueble (VUR), expedido el 23 de junio de 2022.





- Escritura pública N° 2.056 (Sucesión), del 28 de noviembre de 2000, de la Notaria Primera del círculo notarial de Rionegro (Antioquia).
- Ficha predial N° 17811931.

3. DOCUMENTOS NO SUMINISTRADOS

- Uso de suelo (según conversación sostenida con la Profesional Universitaria G01, Melissa Hurtado Álvarez, funcionaria de la Subsecretaría Ambiental del municipio de Rionegro (Antioquia), manifiesta que el informe de uso de suelo, lo expide las Curadurías del municipio de Rionegro, el cual no es expedido de forma inmediata por lo cual nos apoyamos en el uso certificado en el informe arrojado por la plataforma M-GEORIO del municipio de Rionegro para dicho análisis.
- Reporte POT

4. INFORMACIÓN JURIDICA

- 4.1. PROPIETARIOS: Según información registrada en Certificado de tradición y libertad (VUR), M.I N° 020-32505 expedido el 23 de junio de 2022, como propietario(a) registra:
 - El señor José Jesús Valencia Ramírez, identificado con cedula de ciudadanía N° 713225
 - La señora Blanca Elena Valencia Ramírez, identificada con cedula de ciudadanía N° 39.430.793
- 4.2. TITULO DE ADQUISICION: Según información registrada en certificado Estado Jurídico del Inmueble (VUR), M.I Nº 020-32505 expedido el 23 de junio de 2022.

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 21-07-1999 Radicación: 1999-4004 Doc: ESCRITURA 2254 del 1999-06-16 NOTARIA 4 de MEDELLIN

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DE: MADRID MENESES MARTA LUZ CC 32483242

A: VALENCIA MARTINEZ JOSE JESUS CC 713225 X

A: VALENCIA RAMIREZ BLANCA ELENA CC 39430793 X





ANOTACION: Nro 15 Fecha: 26-12-2000 Radicación: 2000-7270 Doc: ESCRITURA 2056 del 2000-11-28 NOTARIA 1 de RIONEGRO

ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION (MODO DE

ADQUIRIR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DE: PINEDA RINCON CARLOS MARIO

A: VALENCIA RAMIREZ BLANCA ELENA CC 39430793 X

- 4.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 020 32505, según datos jurídicos del inmueble y certificado de tradición y libertad (VUR), expedido el 23 de junio de 2022.
- 4.4. OBSERVACIONES JURIDICAS: Según información registrada en certificado de tradición y libertad (VUR), expedido el 23 de junio de 2022, con Matricula Inmobiliaria N° 020-32505, el inmueble objeto de estudio no presenta limitaciones o gravámenes a la propiedad:

NOTA: Este informe no constituye un análisis de títulos, solo se presenta con carácter informativo. (Decreto 1420 de 1998; art 14 capitulo III) y (Artículo 6 de la resolución 620 de 2008 del IGAC).

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El predio objeto de este estudio, se encuentra ubicado en la subregión del Oriente Antioqueño, Rionegro es un municipio de Colombia, ubicado en el departamento de Antioquia. Se encuentra en el valle de San Nicolás o también llamado Altiplano del Oriente; siendo la ciudad con mayor población y la que concentra el movimiento económico de la subregión. Está ubicada a tan solo 45 minutos de Medellín, capital del departamento, gracias al túnel de interconexión Aburrá-Oriente. Su nombre oficial es Ciudad Santiago de Arma de Rionegro; el predio objeto de estudio está ubicado geográficamente al costado Nororiental del municipio de Rionegro (Antioquia).

Limita al norte con los municipios de Guarne y San Vicente, por el este con los municipios de Marinilla y El Carmen de Viboral, por el sur con el municipio de La Ceja y por el oeste con los municipios de El Retiro, Envigado y Medellín.

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

ivaloramos lo que usted más valora!





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

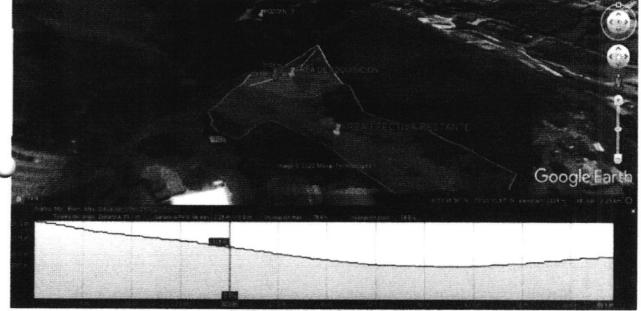
- 5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector predomina hacia la parte interna de la vereda un sector residencial con un índice de ocupación medio según clasificación general del municipio de Rionegro.
- 5.3. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA: Estrato 2 del sector rural del municipio de Rionegro
- **5.4. TOPOGRAFIA:** El sector presenta tierras con una topografía, moderadamente empinada con pendientes variables entre el 7 y el 75%.

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

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







"Imagen satelital Google Earth octubre 2022"

NOTA: La imagen satelital se anexa de forma ilustrativa y sirve para visualizar un aproximado de la pendiente del predio objeto de estudio.

5.5. SERVICIOS PUBLICOS: El sector cuenta con el servicio público de energía eléctrica suministrado por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P.

El suministro de aguas se realiza mediante acueductos veredales, por la empresa de Corporación Acueducto Galicia J.H.G.N.

- 5.6. SERVICIOS COMUNALES: El sector cuenta con Escuelas, Inspección de Policía, Centros de Atención Medica, caseta comunal y vías de acceso, en buenas condiciones, a los centros poblados.
- 5.7. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: Tomando como punto de partida el outlet IMUSA, ubicado en sentido Oriente Occidente, sobre costado derecho de la autopista Medellín Bogotá, en aproximadamente 600 metros, giramos sobre costado derecho en sentido Sur Norte, en la vía que comunica con la Vereda Galicia del municipio de Rionegro (Antioquia), en un trayecto de 2.300 metros aproximadamente encontramos el predio objeto de estudio, vía asfaltada de doble sentido vehicular en buen estado de mantenimiento.





En cuanto a transporte en el sector, el mismo es suministrado por empresas de transporte público que conducen hacia el Oriente Antioqueño y demás empresas de transportes público y particular de la vereda Galicia.

- 5.8. CARACTERISTICAS CLIMATICAS:
- 5.9. ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 2.130 metros Aprox.
- 5.10. TEMPERATURA PROMEDIO: 18.5° centígrados
- 5.11, PRECIPITACIÓN: PPAM PROMEDIO (mm/año): 2.645 mm
- 5.12. CLIMA: según la clasificación de Unidades Climáticas contenida en la Metodología Áreas Homogéneas de tierra del IGAC, es Cálido templado.
- 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

El predio objeto de estudio, presenta una categoría de uso en **DESARROLLO RESTRINGIDO**, teniendo en cuenta la faja de terreno con fines de adquisición se aplicara el marco normativo que compete a la misma faja o predio, **dejando como salvedad que se toma como referente el estudio de conveniencia y oportunidad de la Subsecretaría Ambiental aportado por la entidad contratante** y en el cual están descritos las normas, decretos y numerales correspondientes al acuerdo 002 del 25 de enero del 2018, acuerdos 250 y 251 de 2011 de Cornare, el Decreto 1076 de 2015, el Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 — Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro".

El área parcial de interés para adquisición se presenta como un área de CONSERVACIÓN AMBIENTAL POR RONDAS HÍDRICAS Y MICROCUENCAS ABASTECEDORAS, según el Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Rionegro, estas áreas hacen parte de la estructura ecológica principal, el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 1 del artículo 2.2.2.2.1.3. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, lo dispuesto en el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el Artículo 210 de la Ley 1450 de 2011.

"Acuerdo 002, (Rionegro, 25 de enero de 2018). por medio del cual se modifican excepcionalmente unas normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial del municipio de Rionegro - Antioquia, acuerdo 056 de 2011 y se adoptan otras disposiciones".





ARTICULO 1. ADOPCIÓN: Adóptese la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro (Acuerdo 056 de 2011), bajo la modalidad de modificación excepcional de norma urbanística, la cual se desarrolla en el presente articulado y sus anexos, así como los documentos Memoria Justificativa, Evaluación y Seguimiento Tomos I y II, Documento Técnico de Soporte Tomos I, II y III y sus correspondientes Anexos, Documento Resumen y la cartografía, Plan y sus contenidos que tendrá una vigencia conforme a lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, articulo 28, y el Decreto único Nacional 1077 de 2015, de tres (3) periodos constitucionales, contados a partir de la expedición del presente Acuerdo.

ARTICULO 9. El artículo 29 del Acuerdo 056 de 2011 quedará así:

- "ARTICULO 29. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL MODELO DE OCUPACIÓN RURAL. Adóptese con el propósito de asegurar la consolidación del modelo de ocupación rural definido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial los siguientes objetivos estratégicos:
 - 1. El refuerzo a la función de protección ambiental de los suelos rurales del Municipio, en concordancia con su aptitud y localización, mediante la conformación de la Estructura Ecológica Principal, la definición de las áreas de conservación y protección ambiental y la exclusión normativa de ciertos usos urbanos de esta categoría de suelos.

ARTICULO 10. El artículo 30 del Acuerdo 056 de 2011 quedará así:

- "ARTICULO 30. ELEMENTOS DEL MODELO DE OCUPACIÓN RURAL: Los elementos del modelo de ocupación del suelo rural del municipio de Rionegro, son los siguientes, los cuales se especializan en el plano (identificado con código POT_CR_31 0:
- En las categorías de Suelo de Protección.
- a. Áreas de Conservación y Protección Ambiental.
- b. Areas para la Producción Agrícola, Ganadera, Forestal y de Explotación de los Recursos Naturales.
- c. Áreas e inmuebles Considerados como Patrimonio Cultural.
- d. Áreas del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.
- e. Áreas de Amenaza y Riesgo.

ARTICULO 11. El artículo 32 del Acuerdo 056 de 2011 guedará así:

"ARTICULO 32. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL: De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1° del Artículo 2.2.1.1. del Decreto Único 1077 de 2015 para los efectos del presente Plan se entenderá como estructura ecológica principal el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.

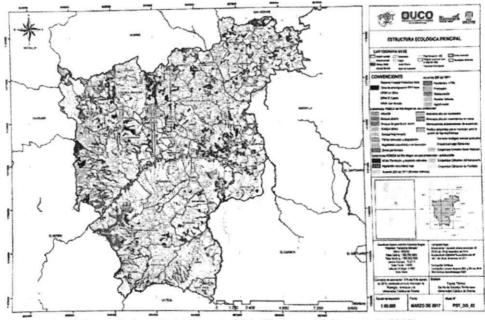
ivaloramos lo que usted más valora!





La estructura ecológica principal del municipio de Rionegro está conformada por los siguientes elementos, los cuales se especializan en el plano de diagnóstico identificado con el código POT-DG02.

- 1. Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), se encuentran:
- a. Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare.
- b. Distrito Regional de Manejo Integrado La Selva.
- c. Distrito Regional de Manejo Integrado El Capiro.
- d. Distrito Regional de Manejo Integrado Cerros de San Nicolás.



Información tomada del Acuerdo OO2, (Rionegro, 25 de enero de 2018).

ARTICULO 12. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL: Para estas áreas se incluyen aquellas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y que hacen parte de la estructura ecológica principal del municipio. En la siguiente tabla, se encuentran las áreas de conservación y protección ambiental que se acogen en el Plan de Ordenamiento Territorial como suelos de protección conforme lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 1 del artículo 2.2.2.2.1.3. del Decreto único Nacional 1077 de 2015, las cuales se delimitan en el plano identificado con Código POT_CG_130 y corresponden a un área aproximada de 6.802,76 ha.





Zonas	Categoría	
	Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare	
Zonas de Protección de las áreas	Distrito Regional de Manejo Integrado La Selva	
del SINAP	Distrito Regional de Manejo Integrado El Capiro	
	Distrito Regional de Manejo Integrado Cerros de San Nicolás	
	Arbustal	
	Bosque abierto	
	Bosque de galería y/o ripario	
Zonas de protección ambiental establecidas en el POMCA del Río	Bosque denso	
Negro con uso de protección	Bosque fragmentado	
	Tierras desnudas y degradadas	
	Vegetación secundaria o en transición	
	Zonas pantanosas	
Zonas de protección ambiental (Acuerdo 251/11 de CORNARE)	Rondas Hidricas	
	Zonas de Protección Ambiental	
Zonas de protección ambiental	Zonas de Restauración Ecológica	
establecidas en el Acuerdo 250 de 2011	Rondas Hidricas (POMCA El Tablazo)	
	Áreas o predios con pendientes mayores al 75%.	
	Amenaza alta por movimiento en masa	
Zonas de Protección ambiental	Amenaza alta por inundación	
	Microcuencas Abastecedoras	
Áreas de especial importancia Ecosistémica	Predios adquiridos por el municipio para la protección ambienta	
	Ecoparque Lago Santander	
Ecosistemica	1 3	

Información tomada del Acuerdo OO2, (Rionegro, 25 de enero de 2018).

PARÁGRAFO 1°. La microcuenca Abreo - Malpaso no hará parte de las áreas de conservación y protección ambiental ya que presenta un alto grado de intervención antrópica y un alto índice de ocupación del suelo, en consecuencia, al interior de esta microcuenca abastecedora sólo serán considerados como suelos de protección -áreas de conservación y protección ambiental- las áreas que correspondan a las demás categorías enunciadas en la tabla adoptada en la presente disposición.

PARÁGRAFO 2°. A los lagos y humedales no se les asigna área en términos de hectáreas por cuanto ya han sido contabilizados en la categoría de protección de rondas hídricas

ARTICULO 17. El artículo 37 de Acuerdo 056 de 201 I quedará así:

"ARTÍCULO 37. ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA: De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 .4. del artículo 2.2.2.2.1.3. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 se adoptan como áreas de conservación y protección ambiental las siguientes áreas de especial importancia ecosistémica en el municipio de Rionegro, además de las rondas hídricas:

ivaloramos lo que usted más valoral





- 1. Microcuencas abastecedoras de acueductos y predios de protección adquiridos por el Municipio: Estas áreas se declaran como zonas de importancia ambiental para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales en el territorio del municipio de Rionegro, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el Artículo 210 de la Ley 1450 de 2011.
- 2. Lagos y humedales: Los humedales son indispensables por la cantidad de servicios ecosistémicos que pueden ofrecernos como la recarga de acuíferos, la retención y estabilización de sedimentos, mitigación del cambio climático, disminución de la intensidad de las inundaciones, sirven como depuradores de contaminación y como hogar de fauna local y hogar transitorio de especies migratorias".

ARTICULO 18. MICROCUENCAS ABASTECEDORAS DE ACUEDUCTOS: Declárese como áreas de especial importancia ecosistémica y por ello áreas de conservación y protección ambiental del municipio de Rionegro, las áreas para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos en el territorio del municipio de Rionegro, identificadas y delimitadas en el plano con código POT-CG-I30.

La delimitación de las microcuencas se realizó aguas arriba de cada una de las bocatomas existentes. En estas áreas, también se incorporan los predios adquiridos por el municipio para la protección y conservación del recurso hídrico.

Las microcuencas corresponden con el listado adoptado en la siguiente tabla:

Microcuenca	Fuentes Abastecedoras	Prestadores	Veredas Atendidas		
La Puerta Q. La Puerta		Asociación de Acueducto y Alcantarillado	Cimarronas, Cuatro Esquinas parte Alta y Baja, El Águila, E		
La rueita	Q. Tres Puertas	Cuatro Esquinas	Rosal, El Vergel, La Carmina, Barrio el Obrero y La Puerta.		
Los Salados	Q. Ojo de Agua	Corporación Cívica Acueducto San Antonio de Pereira	San Antonio		
La Cortada	Q. La Enea	Corporación La Enea	La Playa, La Laja, Galicia y sectores aledaños de Garrido,		
La Conada	Q. La Noreña	- Corporación La Errea	Mampuesto, Cuchillas de Fontibón.		
	Q. Los Parra	Corporación Aguas del Mirador La Quiebra	La Quiebra, Sajonia y San Ignacio		
El Yarumo	Q. El Cerro	Asociación de Usuarios del Acueducto Rural	Yarumal, Playa Rica, Sector Rancherlas, Chachafruto y Barro		
Rionegro	Q. El Yarumo	Sajonia Alto de Vallejo E.S.P. ARSA	Blanco		
-	Q. La Palma	Contrydra S.A.E.S.P.	Zona Aeropuerto		
Q. El Ce	Q. El Cebadero		Cabeceras, Pontezuela, El Capiro		
	La Escordia				
	La Escordia	1			
El Hato	Q. Barahonda	Asociación de Acueducto Cabeceras de			
	Q. Los Álzate	Lianogrande			
	Q. La Zoilita 1				
	Q. La Zoilita 2				
El Yarumo	La Floresta	Cooperativa Yarumal de Aguas (Yarumaguas)	Yarumal y Parte de La Convención.		
Rionegro	El Pasivo	Cooperativa Farumai de Aguas (Farumaguas)	Yardinar y Parie de La Convencion.		
	2. Afluentes a La Pereira	O	Vereda Santa Teresa		
La Pereira Baja	Fuente sin nombre 1	Corporación Cívica Acueducto Santa Teresa			
	Fuente sin nombre 2				
Del Hospital	Q. La Palma	Junta Administradora del servicio de Agua Potable Rancherías Rionegro	Playa Rica, Rancherías y parte de La Mosquita, La Bodega y Yarumal en pequeña proporción.		
La Porguera	Pozos Profundos	Corporación Acueducto Galicia JHGN	Galicia Parte Alta y parte de Los Pinos		
	Q. La Mosquita	Commencial Accordants Mathematol (CAM)	Cuchillas, Carmin, Mampuesto, Sectores de La Tolda, Abreito La Mosquita		
La Mosquita	Q. La Chorrera	Corporación Acueducto Multiveredal (CAM)			

ivaloramos to que usted mas valoral

Carrera 66 # 49B - 20, Of. 221 - Bioque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia) Teléfono: (4)322 03 65 / Cels. 3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com

E-mail: coralonjas@gmail.com





La puerta	Q. Ojo de Agua	Asociación Libardo González Echeverri (ojo de Agua)	Vereda Ojo de Agua	
Pontezuela	Q. La Pontezuela	Tree Brades (Consubile Ularanda)	Tres Puertas, Guayabito, Higuerón y una parte pequeña d Chipre	
Pomezueia	Q. La Duenda	Tres Puertas (Guayabito-Higuerón)		
La Porquera	Q. La Castro	Corporación Cívica San Luís - Santa Bárbara	Santa Bárbara, San Luis, La Playa, Galicia, La Laje, Río Abajo Los Pinos.	
	Fuentes sin nombre Corporación de usuarios Acueducto El Capiro			
	1.2.3.	Planta 1.	Control Cotton of Cotton	
Pontezuela Fuente sin nombre Fuente de contingencia	Planta 2	Capiro, Pontezuela, Cabeceras y dos usuarios de Vilachuaga		
	Por bombeo			
	Q. La Laja	Asociación de Usuarios del Acueducto Pontezuela	Pontezuela, Higuerón y parte del Capiro	
CI C-4	Q. El Estoraque	0		
El Estoraque	Q. El Chaquiro	Corporación Cívica Acueducto El Tablazo	El Tablazo, La Convención y parte de Tablacito	
Die blesen Medie	Q. El Chaquiro	Asociación de Acueducto Tablacito	Table 3 and del Tables	
Rio Negro Medio Q. La Florida		ASOCIACION DE ACUEDUCIO L'ADIACITO	Tablacito y parte del Tablazo	
1 - M	La Chorrera 1	Association to Constitute Association (Character	1.14. 2. 2.4.4.2.4.4.	
La Mosquita La Chorrera 2		Asociación de Suscriptores Aguas La Chorrera	La Mosquita y Parte de Rancherías	
Chachafruto Bajo	Q. Piedras Biancas	Asociación Administradora del Acueducto Vereda La Convención	La Convención	

Información tomada del Acuerdo OO2, (Rionegro, 25 de enero de 2018).

ARTICULO 30. El Artículo 61 del Acuerdo 056 de 2011 guedará así:

"ARTÍCULO 61. PROTECCIÓN DE MICROCUENCAS QUE ABASTECEN ACUEDUCTOS: El Municipio, a través de la Alcaldía, debe establecer una política o estrategia financiera, con el propósito de incentivar la conservación y protección ambiental en estas áreas de microcuencas abastecedoras en función al servicio ecosistémico que prestan, la cual deberá incluir aspectos como:

- 1. Beneficios tributarios representados en menor carga impositiva predial.
- 2. Priorizar las áreas boscosas que están en las bocatomas de acueductos veredales y municipales con los recursos del 1% de los ingresos corrientes de libres disposiciones del municipio.
- 3. Implementación de esquemas de pago por servicios ambientales (PSA).
- 4. Fomentar en el Municipio, la constitución voluntaria de reservas naturales de la sociedad civil y asociada a ellas el ecoturismo, así como de servidumbres ecológicas.
- 5. Crear un incentivo municipal por tala evitada.
- 6. Fomentar las plantaciones forestales, tanto protectoras como productoras en el Municipio, dados sus beneficios ambientales.

Las áreas que correspondan a nacimientos de bocatomas de acueductos deberán ser cercadas con barreras físicas naturales con el fin de protegerías, además deberán ser reforestadas con especies nativas,

Los propietarios de predios que se encuentren ubicados en el área de influencia de nacimientos y bocatomas; y en áreas de retiro a fuentes hídricas, que protejan y conserven dichos predios, podrán ser objeto de estímulos tributarios de conformidad con la regulación tributaria adoptada en el municipio de Rionegro, como estrategia para incentivar la protección de estas áreas estratégicas"

E-mail: coralonjas@gmail.com





ARTICULO 208. ZONIFICACIÓN PARA EL USO EN LAS CATEGORIAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL: Adóptese la siguiente zonificación para el uso en las categorías de protección en el suelo rural del municipio de Rionegro:

Área	Zona	Descripción de la Zona
		Es un espacio donde el manejo está dirigido ante todo a evitar su alteráción,
		degradación o transformación por la actividad humana. Se aplica a ecosistemas bien
	Zona de Preservación	conservados y ecosistemas en mai estado de conservación, como espacios naturales qu
	(ZPre)	requieren ser protegidos y recuperados. Esta zona corresponde a las áreas de
		Preservación de la Reserva Forestal protectora Nacional del Nare y los Distritos
		Regionales de Manejo Integrado La Selva, El CaDiro y Cerros de San Nicolás.
		Es un espacio dirigido al restablecimiento parcial a total a un estado anterior de la
		composición, estructura y función de la diversidad biológica, Se direcciona hacia
		aquellas áreas donde se busca recuperar o génerar actividades forestales, o
		agropecuarias con restricciones encaminadas a la rehabilitación de ecosistemas, manej
		repoblamiento, reintroducción y enriquecimiento de especies, como del manejo de
	Zona de Restauración	hábitat para recuperar atributos de la biodiversidad. Dichas áreas se pueden caracteriza
	(ZR)	por un desarrollo heterogéneo en el territorlo. Se busca la restauración de condiciones
		rurales iniciales y el establecimiento de medidas de control de los usos y actividades
		que puedan ocasionar el desplazamiento de actividades propias del área rural. Esta zor
		corresponde a las áreas de Restauración de la Reserva Forestal Protectora Nacional del
Áreas de		Nare, los Distritos Regionales de Manejo Integrado La Selva, El Capiro y Cerros de San
Protección y		Nicolás y las áreas de restauración definidas por el Acuerdo 250 de 2011 de CORNARE.
Conservación		Zonas en las cuales el uso actual es aceptable para el desarrollo de las actividades
Ambiental		económicas propias de la estructura productiva, no obstante en el tiempo se requiere
		la implementación de criterios de sostenibilidad ambiental. Lo antes referido en
	Zona de Uso Sostenible	correlación aque las acciones que se den sobre el uso y aprovechamiento de los recurs
	(zus)	naturales renóvables, por su demanda, no exceda la capacidad de uso. Incluye áreas co
		coberturas de bosques, vegetación secundaria o en transición y áreas agrícolas y
		pecuarias, Estas áreas corresponden a las zonas de Uso Sostenible de la Reserva Forest
	Market St.	Protectora Nacional del Nare y los Distritos Regionales de Manejo Integrado La Selva. E
		Capiro y Cerros de San Nicolás.
		Adicional a las zonas de preservación, restauración y de uso sostenible en las áreas de
		conservación y protección ambiental establecidas en el plan de ordenamiento
		Territorial (normas urbanísticas estructurales) se incluyen las zonas de protección, las
		áreas estratégicas para protección ambiental définidas en los POMCAS de la Cuenca
	Zonas de Protección	Abreo- Malpaso y la Subcuenca El tablazo, las zonas de amenaza alta por movimiento e
	(Zpro)	masa y por inundación, los suelos de protección de las coberturas del POMCA del Rio
		Negro (Áreas de protección y Areas de Producción-Protección), las rondas hidricas
		realizadas según el Acuerdo 251 de 2011 de CORNARE, las áreas o predios con
		pendientes mayores al 75 % y la mayoria de las áreas de las microcuencas abastecedora
		de acueductos.

Información tomada del Acuerdo OO2, (Rionegro, 25 de enero de 2018).

ARTÍCULO 165. El Artículo 268 del Acuerdo 056 de 2011 quedará así:

ARTÍCULO 268: ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL EN SUELO RURAL: Conforme lo establecido en el numeral 1° artículo 2.2.2.2.1.3. del Decreto Único 1077 de 2015, en el suelo rural del municipio de Rionegro, se adoptan como áreas de conservación y protección ambiental las indicadas en el artículo 12 del presente Acuerdo tal como se indica en el siguiente listado.

ivaloramos to que usted más valoral





	Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare
Áreas del SINAP	Distrito Regional de Manejo Integrado La Selva
	Distrito Regional de Manejo Integrado El Capiro
	Distrito Regional de Manejo Integrado Cerros de San Nicolás
	Áreas estratégicas para protección ambiental definidas en los POMCAS.
	Amenazas altas por movimiento en masa y por inundación.
Zonas de protección ambiental establecidas en el Acuerdo 250 de 2011	Suelos de Protección de las coberturas del POMCA del Rio Negro (Áreas de Protección).
	Rondas hídricas (Ac. 251/2011).
	Áreas o predios con pendientes mayores al 75%.
Áreas de especial importancia Ecosistémica	Microcuencas Abastecedoras y predios adquiridos por el municipio para protección hídrica.
Ecosistemica	Lagos y humedales.

Información tomada del Acuerdo OO2, (Rionegro, 25 de enero de 2018).

PARÁGRAFO. La microcuenca Abreo - Malpaso no hará parte de las áreas de conservación y protección ambiental ya que presenta un alto grado de intervención antrópica y un alto índice de ocupación del suelo. En consecuencia, al interior de esta microcuenca abastecedora serán considerados como suelos de protección las áreas que correspondan a las demás categorías enunciadas en la tabla anterior".

NOTA: Se relaciona a continuación el marco normativo del predio objeto de estudio de manera informativa, teniendo en cuenta que el área de adquisición tiene como finalidad un uso de PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL, se realizara el respectivo estudio de mercado de muestras comparables y normatividad vigente aplicable a predios con estas características y usos que sean semejantes al predio objeto de estudio (según características descritas en el ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD).

NOTA: Dentro del marco normativo aplicable al predio objeto de estudio, se adjunta información aportada por la Profesional Universitaria G01, Melissa Hurtado Álvarez, funcionaria de la Subsecretaría Ambiental del municipio de Rionegro (Antioquia), datos descritos en el ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD, los cuales servirán como soporte anexo para el mismo, dado que el predio objeto del presente informe Valuatorio, posee una categoría de suelo en DESARROLLO RESTRINGIDO.

Área parcial de interés para compra

Para la selección del área parcial de interés para compra, se realizó un análisis cartográfico de la zona de influencia directa de la bocatoma y nacimientos que,

ivaloramos lo que usted más valora!

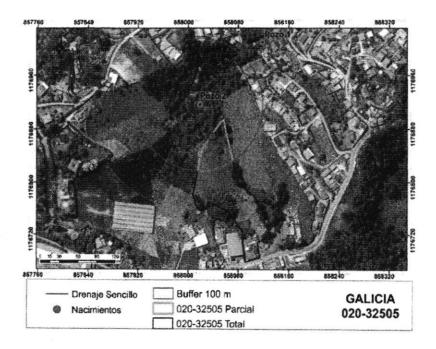




mediante recarga del acuífero surten el acueducto Galicia, realizando un buffer de 100 metros alrededor del pozo o punto de captación #2, basados en los Acuerdos 250 y 251 de 2011 de Cornare, en los cuales se establece la metodología para determinar las fajas de protección asociadas a las fuentes hídricas y nacimientos y teniendo en cuenta las consideraciones de la "Guía técnica de criterios para el acotamiento de las rondas hídricas en Colombia" y el Decreto 1076 de 2015, especialmente las siguientes:

Nacimientos de agua: Los nacimientos son sitios, que al igual que las corrientes, tienen una zona correspondiente al componente ecosistémico en la cual se debe mantener la vegetación natural. Esta zona se determina mediante la circunferencia mínima definida por un radio de 4H y en ningún caso será menor a 100 m según lo establecido en la normatividad vigente (literal a del numeral 1. del artículo 2.2.1.1.18.2. del Decreto 1076 de 2015).

Los nacimientos o cuerpos de agua que abastecen acueductos rurales o urbanos; Reconociendo que las rondas hídricas son un área clave para la regulación hídrica, mantener su funcionalidad contribuye con el mantenimiento de los procesos hidrológicos de los que depende la oferta hídrica para consumo humano.

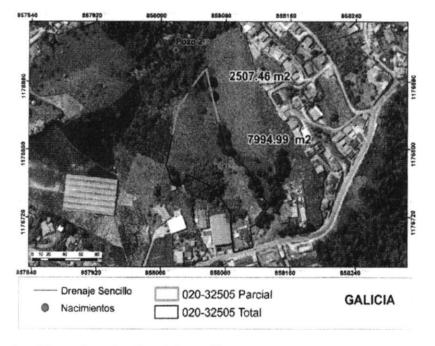






De acuerdo a lo anterior, en la ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia., se aprecia que, conforme a la metodología aplicada, una porción de área dentro del predio con FMI 020-32505 se encuentra dentro de esta área de interés, tanto para la protección del nacimiento como para la conservación y funcionalidad del proceso de recarga del acuífero libre del cual se obtiene mediante bombeo, el suministro de agua para los usuarios del acueducto Galicia.

De igual manera, en la ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. e ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. se muestra: el área total del predio, el área parcial de interés para compra y, el área efectiva restante



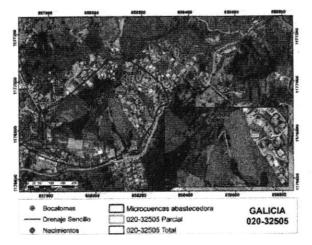
Caracterización y descripción del predio:

Fuentes hídricas:

Según la georreferenciación, en el predio existe un nacimiento del que se desprende un hilo de agua el cual suerte la Quebrada El Chupadero, ubicado como se indica en la ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. y en la ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.

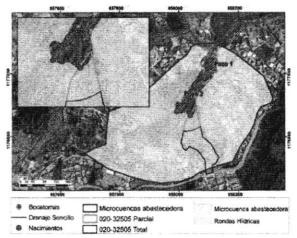






Áreas de conservación:

Según el Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 — Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro", el áreas parcial de interés para compra presenta área de conservación ambiental por rondas hídricas y microcuencas abastecedoras, según el Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Rionegro, estas áreas hacen parte de la estructura ecológica principal, como se observa en la ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia..



ARTÍCULO 2.2.5.2.2. Áreas de Conservación y Protección Ambiental. Para estas áreas se incluyen aquellas que deben ser objeto de especial protección ambiental

ivaloramos to que usted más valora!





de acuerdo con la legislación vigente y que hacen parte de la estructura ecológica principal del municipio.

En la siguiente tabla, se encuentran las áreas de conservación y protección ambiental que se acogen en el Plan de Ordenamiento Territorial como suelos de protección conforme lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 1 del artículo 2.2.2.2.1.3. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, las cuales se delimitan en el plano identificado con código POT CG 130 y corresponden a un área aproximada de 6.802,76 ha.

Zonas	Categoria		
	Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare		
Zonas de Protección de las áreas del	Distrito Regional de Manejo Integrado La Selva		
SINAP	Distrito Regional de Manejo Integrado El Capiro		
	Distrito Regional de Manejo Integrado Cerros de San Nicolás		
	Arbustal		
	Bosque abierto		
	Bosque de galería y/o ripario		
Zonas de protección ambiental establecidas en el POMCA del Río	Bosque denso		
Negro con uso de protección	Bosque fragmentado		
Megro con uso de protección	Tierras desnudas y degradadas		
	Vegetación secundaria o en transición		
	Zonas pantanosas		
Zonas de protección ambiental (Acuerdo 251/11 de CORNARE)	Rondas Hidricas		
公共的基本企业的	Zonas de Protección Ambiental		
Zonas de protección ambiental establecidas en el Acuerdo 250 de	Zonas de Restauración Ecológica		
establecidas en el Acuerdo 200 de 2011	Rondas Hidricas (POMCA El Tabiazo)		
	Áreas o predios con pendientes mayores al 75%.		
2	Amenaza alta por movimiento en masa		
Zonas de Protección ambiental	Amenaza alta por inundación		
	Microcuencas Abastecedoras		
Áreas de especial importancia	Predios adquiridos por el municipio para la protección ambiental		
Ecosistémica	Ecoparque Lago Santander		
	Lagos y Humedales		

ARTÍCULO 2.2.5.2.2.1. Áreas de Especial Importancia Ecosistémica. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1.4. del artículo 2.2.2.2.1.3. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 se adoptan como áreas de conservación y protección ambiental las siguientes áreas de especial importancia ecosistémica en el municipio de Rionegro, además de las rondas hídricas:

 Microcuencas abastecedoras de acueductos y predios de protección adquiridos por el Municipio: Estas áreas se declaran como zonas de importancia ambiental para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales en el territorio del municipio de Rionegro, de conformidad con lo

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of. 221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels. 3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com





dispuesto en el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el Artículo 210 de la Ley 1450 de 2011.

2. Lagos y humedales: Los humedales son indispensables por la cantidad de servicios ecosistémicos que pueden ofrecernos como la recarga de acuíferos, la retención y estabilización de sedimentos, mitigación del cambio climático, disminución de la intensidad de las inundaciones, sirven como depuradores de contaminación y como hogar de fauna local y hogar transitorio de especies migratorias.

(Acuerdo 056 de 2011, Art. 37°; Modificado por el Acuerdo 002 de 2018, Art. 17°)

ARTÍCULO 2.2.5.2.2.2. Microcuencas Abastecedoras de Acueductos. Declárese como áreas de especial importancia ecosistémica y por ello áreas de conservación y protección ambiental del municipio de Rionegro, las áreas para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos en el territorio del municipio de Rionegro, identificadas y delimitadas en el plano con código POT_CG_130.

La delimitación de las microcuencas se realizó aguas arriba de cada una de las bocatomas existentes. En estas áreas, también se incorporan los predios adquiridos por el municipio para la protección y conservación del recurso hídrico.

Las microcuencas corresponden con el listado adoptado en la siguiente tabla:

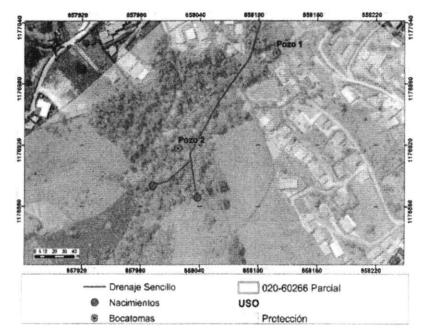
Microcuenca	Fuentes Abastecedoras	Prestadores		Veredas Atendidas
La Cortada	Q. La Enea	Corporación La Enea	La Playa, La Laja, Cuchillas de Fontibó	Galicia y sectores aledaños de Garrido, Mampuesto, on.

Usos de suelo:

El área parcial de interés para compra, ubicado en la vereda Galicia, se encuentra dentro de un uso de suelo de protección (¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.).







De acuerdo con el Decreto 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 — Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro", las categorías de protección para suelo rural corresponden a:

ARTÍCULO 4.1.3.1. Áreas de Conservación y Protección Ambiental en Suelo Rural. Conforme lo establecido en el numeral 1º artículo 2.2.2.2.1.3. del Decreto Único 1077 de 2015, en el suelo rural del municipio de Rionegro, se adoptan como áreas de conservación y protección ambiental las indicadas en el artículo 12 del Acuerdo 002 de 2018 (artículo 2.2.5.2.1. del presente Decreto) tal como se indica en el siguiente listado:

	Reserva Forestal Protectora Nacional del Nare
Áreas del SINAP	Distrito Regional de Manejo Integrado La Selva
Preas del SINAP	Distrito Regional de Manejo Integrado El Capiro
	Distrito Regional de Manejo Integrado Cerros de San Nicolás
Zonas de protección ambiental establecidas en el Acuerdo 250 de 2011	Àreas estratégicas para protección ambiental definidas en los POMCAS.
	Amenazas altas por movimiento en masa y por inundación.
	Suelos de Protección de las coberturas del POMCA del Río Negro (Áreas de Protección).
	Rondas hidricas (Ac. 251/2011).
AND RESIDENCE OF THE RESIDENCE OF THE PARTY	Áreas o predios con pendientes mayores al 75%.
Áreas de especial importancia Ecosistémica	Microcuencas Abastecedoras y predios adquiridos por el municipio para protección hídrica.
	Lagos y humedales

(Acuerdo 056 de 2011, Art. 268°; Modificado por el Acuerdo 002 de 2018, Art. 165°)

"Ivaloramos to que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels. 3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com





ARTÍCULO 4.3.2.7. Asignación de Usos para las Categorías de Protección en el Suelo Rural. Asígnese los usos del suelo para cada una de las categorías de protección en el suelo rural del municipio de Rionegro, tal como se indica en la siguiente tabla:

Categorías de Protección	Zona	Uso Principal	Uso Compatible o Complementario	Uso Restringido o Condicionado	Uso Prohibido
Áreas de Conservación y Protección Ambiental	Preservación	Protección y Conservación Ambiental	Forestal Protector		Vivienda en todas sus modalidades. Mineria
	Protección	Protección y Conservación Ambiental	Forestal Protector	Forestal Protector – Productos	Mineria Vivienda Campestre Individual Parcelación de Vivienda Campestre
	Restauración	Protección y Conservación Ambiental	Forestal Protector Apicultura Forestal Protector - Productor	Vivienda Campesina Mineria	Parcelación de Vivienda Vivienda Campestre
	Zonas Uso Sostenible	Ecoturismo Recreación Pasiva Silvopastoril y Agroforestal Apicultura	Producción Agropecuaria bajo esquema de BPA y BPG Uso sostenible Recreación pasiva		

Parágrafo 1°. Sin perjuicio de lo establecido en el suelo de protección, las rondas hídricas en el suelo rural deberán permanecer única y exclusivamente con bosque protector, protector - productor o en cualquier etapa de sucesión ecológica, debiendo tener presente para la implementación de estos usos y actividades:

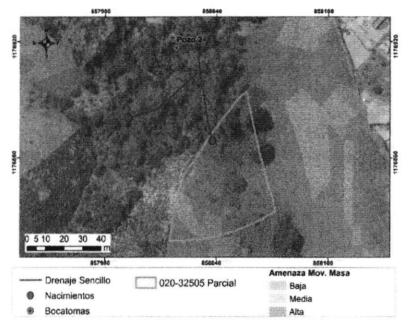
- 1. Respetar las sucesiones ecológicas existentes (rastrojos altos y bajos).
- 2. La densidad de siembra debe ser de 1.100 árboles por hectárea, para el establecimiento de un bosque protector productor.
- Para el enriquecimiento en bosque protector productor la densidad de siembra debe ser de 250 árboles por hectárea.

Amenaza por movimientos en masa

El área parcial de interés presenta dos (2) categorías de amenaza por movimientos en masa, siendo el riesgo bajo el que predomina en el mismo y riesgo medio en menor proporción, de acuerdo con esto, en campo se evidencia que la topografía es ondulada con pendientes pronunciadas.

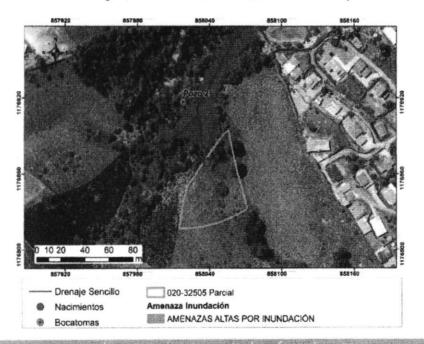






Amenaza por inundación

El terreno presenta amenaza alta por inundación, asociada al cuerpo de agua que aparece georreferenciado en la imagen, el cual tributa en la Quebrada El Chupadero.



ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of. 221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia) Teléfono: (4)322 03 65 / Cels. 3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com

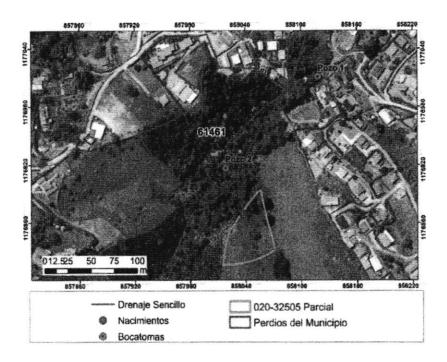




En campo se evidenció que el área susceptible a la inundación es reducida debido a que el cauce es angosto y que el caudal que drena por esta zona es bajo, sin embargo, al encontrarse en la parte baja de la cuenca, en épocas de invierno se presume aumente el caudal pudiendo originar inundaciones en la zona.

Colindancia con predios de protección

El área parcial de interés colinda por el costado noreste con un predio propiedad del municipio de Rionegro. identificado con FMI 020-61461, el cual corresponde a un predio de protección debido a que en él se encuentra ubicado el punto o pozo de captación #2 del acueducto Galicia.



Esta colindancia permite conformar un corredor ecológico, generando un aumento en la oferta de servicios ambientales en la zona y preservar el área de protección de las fuentes abastecedoras, las cuales juegan un papel muy importante en la recarga hídrica del aculfero, tanto por infiltración local por las precipitaciones presentadas en la zona como por la infiltración direccionada de predios vecinos.

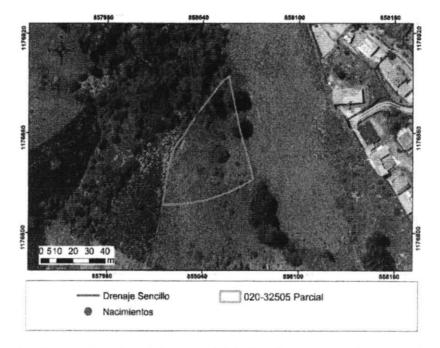
Cobertura:

La cobertura vegetal presente en el predio es principalmente a un mosaico de cultivos y pastos limpios como se observa en la ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia..

· Valoramos lo que usted más valoral







La zona de vida que describe el área parcial de interés corresponde principalmente a lo siguiente:

Tipo de Ecosistema	Terrestre	
Grado de Transición	Transformado	
Gran Bioma	Orobioma del Zonobioma Húmedo Tropical	
Bioma Preliminar	Orobioma Andino	
Bioma IAvH	Orobioma Andino Cauca alto	
Ecosistema Sintético	Agroecosistema	
Ecosistema General	Agroecosistema de mosaico de cultivos y pas	
Unidad Sin	Agroecosistema de mosaico de cultivos y past de clima Frio Húmedo en Lomas y colinas co suelo de Materiales de cenizas volcánicas	
Clima	Frio Húmedo	
Paisaje	Altiplanicie	
Relieve	Lomas y colinas	
Cobertura	Mosaico de Cultivos y pastos	

Importancia para el Acueducto

Descripción del sistema de operación del acueducto

ivaloramos to que usted más valora!

E-mail: coralonjas@gmail.com





La Corporación Acueducto Galicia J.H.G.N tiene su área de influencia para la prestación del servicio en las veredas: Galicia, Los Pinos y Santa Bárbara.

La zona de captación de agua se realiza desde fuente hídrica de origen subterránea, atreves de dos pozos profundos mediante bombeo. En la ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. se describen las características principales de los Pozos 1 y 2.

	Pozo 1	Pozo 2
Profundidad (m)	42.5	44.5
Profundidad de la bomba (m)	20	38
Diámetro (in)	8	8
Diámetro tubería succión (in) y material	4 - acero	3 - acero
Diámetro tubería impulsión (in) y material	4 - PVC	3 - PVC

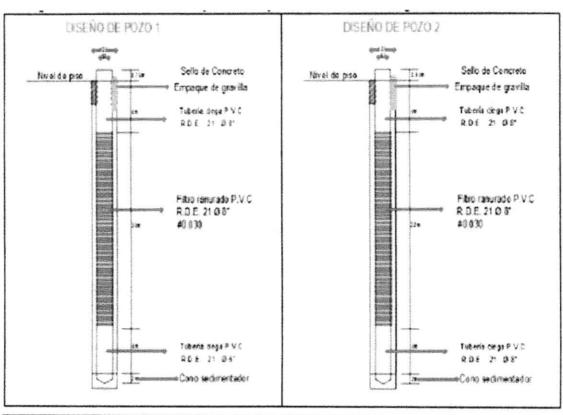


Imagen 1. Diseño del Pozo 1 y 2 Fuente: Obtenido de "Prueba de bombeo" - Tierras y Suelos (2016)

La zona de estudio se encuentra en una región constituida por suelos residuales del batolito antioqueño que conforma un relieve equialtitudinal de colinas bajas, en la

ivaloramos lo que usted más valorai

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels. 3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com

泰





que se encuentran limos arenosos y arenas arcillosas de media permeabilidad, correspondientes a saprolito; a partir de este novel se encuentra roca fracturada.

El tipo de acuífero en el que se encuentran los pozos de la Corporación Acueducto Galicia es en el que se encuentra la Unidad litológica del batolito, que por sus características es el de acuífero libre.

Dado lo anterior, los pozos del acueducto se encuentran ubicados en acuíferos libres en suelos residuales, cuya recarga tiene lugar tanto por infiltración de la precipitación local como por recarga desde los altiplanos vecinos.

Usuarios y Usos del recurso

El acueducto Galicia tiene a la fecha 486 suscriptores de los cuales 474 son residenciales, 2 industriales, 9 comerciales y 1 suscriptor oficial.

Estrato	Usuarios
1	91
2	114
3	158
4	106
5	5
6	0
Total, Residencial	474
Industrial	2
Comercial	9
Oficial	1
Especial	0
Temporal	0
TOTAL	486

Suscriptores Corporación Acueducto Galicia J.H.G.N Fuente: Subsecretaría de Servicios Públicos, 2022

El agua captada es tratada y posteriormente, transportada a dos tanques elevados para su distribución hacia los usuarios del acueducto. Su principal uso de doméstico y para consumo humano.

Disponibilidad del recurso

En la ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. se muestran los caudales óptimos de extracción sin agotamiento de la columna de extracción arrojados en las pruebas de bombeo realizados por el acueducto en los años 2016 y 2021.

Caudal óptimo para extracción (l/s)	Año 2016	Año 2021
Pozo 1	6.07	1.4
Pozo 2	8.99	3.6

Caudales óptimos de extracción.

valoramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com





OBSERVACIONES:

En el municipio de Rionegro en los últimos años se ha venido presentando un rápido crecimiento de la población y, por ende, la demanda de vivienda nueva ha aumentado, lo que ha incrementado exponencialmente los procesos de urbanización, loteo y subdivisión de predios.

Lo anterior, ha generado mayor demanda de recursos naturales, ocasionando alta fragmentación de bosques, los cuales han venido siendo sustituidos en mayor proporción por vivienda y en menor proporción por actividades productivas como siembra o adecuación de potreros para ganadería, dejando relictos, en su mayoría de poca extensión, pero aún sometidos a una alta presión, lo que disminuye el hábitat para la fauna y la flora silvestre.

Como consecuencia, se han generado cambios en el uso y cobertura del suelo, impactando de manera negativa los ecosistemas del municipio, especialmente, la disponibilidad del recurso hídrico, debido a que las fuentes hídricas se encuentran en su mayoría desprovistas de vegetación protectora en su ronda hídrica, generando a su vez, una pérdida de biodiversidad, riesgo para la salud pública y constituyendo un obstáculo para el desarrollo sostenible del territorio.

Lo anterior, origina un desequilibrio en el ciclo hidrológico, en la oferta hídrica de una cuenca y en el estado general de los ecosistemas. Esta situación genera condiciones descontroladas en el medio ambiente, con la consecuente baja o nula oferta del agua en épocas secas y presencia de inundaciones y avalanchas en épocas invernales.

OPORTUNIDAD

Debido a la cercanía que presenta Rionegro con el área metropolitana del Valle de Aburrá y al fenómeno de migración de la ciudad al campo que por ello se presenta, la Subsecretaría Ambiental en el ámbito de sus competencias y funciones, con el fin de realizar acciones en pro de la conservación de los recursos naturales, de garantizar la cantidad y calidad del recurso hídrico y el estado de protección de las fuentes, realizó el análisis cartográfico de las fuentes y nacimientos abastecedores del acueducto Galicia 2, con el fin de priorizar la adquisición de predios que cumplan con las características que los constituyan como áreas de gran importancia ecológica en las que se puedan emprender acciones que permitan evitar o disminuir los problemas de oferta hídrica en la microcuenca, conformar corredores ecológicos con otros predios de protección o bosques colindantes, detener la expansión de la frontera agrícola que se presenta en la vereda Galicia, especialmente en cercanía a los pozos de captación del acueducto veredal.

Se realizaron visitas a predios de interés ambiental en dicha vereda que se tenían identificados, dentro de los cuales se encuentra el predio objeto de este estudio (FMI 020 – 32505), el cual se considera de gran importancia ecológica debido a que por este discurre la fuente hídrica que tiene sus nacimientos en predios aledaños y que sirve como recarga del acuífero del que se surte el acueducto Galicia.

245





Adicionalmente, según el análisis cartográfico realizado y lo evidenciado en campo, se detecta un área disponible para realizar procesos de restauración activa (siembra de árboles) como se muestra a continuación:

Matricula	Área para restauración activa
020-32505	2.507 m ²
	Áreas para restaurar

OBSERVACIONES:

- ✓ Existe una fuerte presión sobre los recursos naturales existentes en el territorio por el elevado crecimiento urbanístico, por los cambios en la cobertura y uso de suelo, por la expansión de la frontera agropecuaria, entre otros aspectos que deterioran y afectan la resiliencia del ecosistema.
- ✓ El nacimiento que se encuentra en el área parcial de interés para compra, se encuentra desprotegido, carece de cobertura vegetal protectora en su ronda.

CONCLUSIONES:

- ✓ La Subsecretaría Ambiental considera oportuna y necesaria la adquisición del área parcial correspondiente a 2507.46 m2 del área total del predio, por lo que otorga concepto ambiental favorable para el mismo ubicado en la vereda Galicia del municipio de Rionegro, debido a la oportunidad de rehabilitación ecosistémica, por la fuerte presión antrópica que actualmente existe a su alrededor, por mejorar la oferta hídrica y por la necesidad de propender por la sostenibilidad de la región.
- ✓ Al adquirir el área parcial del predio en referencia, se obtendría un área propicia para el enriquecimiento mediante la siembra de especies nativas, de manera que se forje un pulmón verde que proteja los ecosistemas adyacentes, se permita la conectividad ecológica con otros predios de protección y a su vez genere condiciones favorables para aumentar la riqueza natural.

RECOMENDACIONES:

- ✓ Una vez sea adquirido el inmueble, se debe incluir en los proyectos de restauración ecológica, con el fin de rehabilitar el ecosistema estratégico.
- 7. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO
- 7.1. UBICACIÓN: El predio objeto de estudio está ubicado geográficamente al Nororiente del municipio de Rionegro Antioquia.
- 7.2. AREAS DEL TERRENO: Según información aportada por la entidad contratante ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD y Ficha catastral 17811931, el área del predio es la siguiente:

ivaloramos lo que usted más valora:

Carrera 66 # 49B - 20, Of. 221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels. 3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com

30





IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	ÁREA APROX. SEGÚN CERTIFICADODE TRADICION Y LIBERTAD (VUR)	PREDIAL Nº	ÁREA APROXIM. SEGÚN ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	ÁREA REQUERIDA SEGÚN ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	ÁREA RESTANTE DEL PREDIO SEGÚN ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
MI 020 - 32505	15.000 m ² .	1,0502 ha.	10.502,45 m ²	2.507,46 m ²	7.994,99 m ²

NOTA 1: Las áreas determinadas en el cuadro anterior fueron extraídas del certificado de tradición VUR, con Matricula Inmobiliaria N° 020-32505 expedido el 23 de junio de 2022 y ficha catastral N° 17811931, los cuales hacen parte de la documentación aportada por la entidad contratante y según información suministrada por la misma se hace evidente una diferencia en las áreas registradas en la oficina de instrumentos públicos frente al área suministrada en el informe estudio de conveniencia y oportunidad; además el código del comercio hace referencia que el área sobre la cual se debe realizar el avalúo, es con la que se halla realizado la última transacción económica registrada.

NOTA 2: Para el presente estudio tomamos como área cierta para adquisición las registradas en el estudio de conveniencia y oportunidad aportadas por la entidad contratante, frente a la documentación aportada existe una diferencia de áreas entre los distintos documentos, se sugiere realizar la respectiva aclaración de área en la oficina de instrumentos públicos.

7.3. LINDEROS: De la pared de una chamba, lindero con Bernardo Ramírez, hasta llegar al borde de una mata de guadua, siguiendo por un alambrado de para arriba por el borde de una pinera lindero con el mismo Bernardo Ramírez, hasta encontrar una chamba, volteando a la derecha y siguiendo por la chamba, lindero con Carlos Rendon, hasta encontrar otra chamba siguiendo chamba abajo y hacia la derecha lindando con el mismo Rendon hasta llegar a un amagamiento abajo lindero con Carlos Rendon hasta llegar a un pozo, cuatro metros abajo continuando el amagamiento de para abajo lindero con Santiago Rendon hasta llegar a otra chamba, siguiendo por la chamba hacia la derecha lindero con el mismo Rendon hasta llegar a un mojón de piedra, siguiendo por un alambrado de para arriba lindero con el mismo Rendon hasta llegar a la carretera que conduce a rio Abajo hasta llegar al primer punto.

ÁREA REQUERIDA: 2.507,46 m²

Matricula Inmobiliaria: 020 – 32505, expedida el 23 de junio de 2022.





- 7.4. FORMA DEL LOTE: Forma del área requerida para adquisición es IRREGULAR.
- 7.5. ÁREAS CONSTRUIDAS: No aplica.
- 7.6. CARACTERÍSTICAS DE LOS ANEXOS CONSTRUCTIVOS: No aplica
- 7.7. DESCRIPCIÓN DE CULTIVOS Y ESPECIES VEGETALES:

Las siguientes áreas son tomadas de lo verificado en la visita técnica al predio objeto de estudio y calculadas según imagen satelital (Google Earth Pro).

Nota: Dado que, en la documentación aportada por la entidad contratante, no se encuentra información que haga referencia frente a las especies vegetales encontradas en el predio objeto de estudio el día de la visita técnica, el profesional técnico Agropecuario José Ignacio Gómez Valenzuela con Registro Abierto de Avaluadores AVAL 70066711, realiza un levantamiento aproximado de la capa vegetal identificada en visita.

ÁREAS REQUERIDAS	m2	ha
En bosque	450,00	0,0450
En pasto	2.057,46	0,2057

8. METODOS VALUATORIOS:

En la realización de este informe Valuatorio, se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 IGAC de septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.

Se aplicaron los siguientes métodos:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO (ARTICULO 1º RESOLUCION IGAC 620 DE 2008):

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





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

8.1. APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

Artículo 10°.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

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

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

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

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS):

Se relaciona a continuación los datos del estudio de mercado; se analizaron doce (12) ofertas las cuales permiten determinar una tendencia en el valor unitario para el valor comercial del terreno.

NOTA: En el siguiente estudio de mercado se tomaron muestras comparables de municipios colindantes y cercanos al municipio de Rionegro (Antioquia), dado que las ofertas comparables que se encontraron cercanas y que hacen parte del municipio de Rionegro no cumplen con una demanda comercial de predios con uso de Protección y conservación ambiental ya que hasta hoy no hay una norma que indique como categorizar y valorar predios con esta condición; se encontraron como evidencia ofertas comparables que cuentan con un uso de DESARROLLO RESTRINGIDO, aunque el predio objeto de estudio tenga una categoría de DESARROLLO RESTRINGIDO, se tendrá en cuenta las características descritas en el ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD, las cuales determinan que el área de adquisición,





corresponde a un predio en PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL, regido por la normatividad del municipio de Rionegro (Antioquia), tomamos las muestras anteriormente descritas como referente de mercado para realizar el respectivo procedimiento estadístico que nos permite determinar un valor acorde con el uso que presenta (BAJO EL CRITERIO DE LOS AVALUADORES COMISIONADOS Y LA MESA CORPORATIVA).

9.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

ITEM	пем гото		CONTACTO	ÁREA EN M2	OFERTA	
Oferta Comparable N° 1		La piedra del Peñolsito Guarne	https://www.espaciourbano.com/BR_fich aDetalle_Vivienda.asp?xld=827032	40.500	\$ 350.000.000	
Oferta Comparable N° 2		La Maria El Retiro	https://www.espaciourbano.com/BR_fich aDetalle_Vivienda.asp?xId=955895	160,000	\$ 960,000,000	
Oferta Comparable N* 3		Vereda Florida El Carmen de Viboral	https://www.espaciourbano.com/BR_fich aDetalle_Vivienda.asp?xld=1107375	10.500	\$ 250.000.000	
Oferta Comparable N° 4	Comparable N* 4		https://www.espaciourbano.com/BR_fich aDetalle_Vivienda.asp?xld=526225	15.000	\$ 430.000,000	
Comparable			https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO- 925164775-lote-san-vicente-despues-del-pueblo- 7-mil-mts-145-millones- _IMMposition=24&search_layout=grid&type=item &tracking_id=084f9c20-0e05-40bf-bcbb- 6e8c63abff8a	7.000	\$ 145,000,000	
Oferta Comparable N° 6		Vereda Piedra Gorda, San Vicente, Antioquia	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO- 871438657-venta-de-lote-sector-vereda-piedra- garda-san-vicente- _IM#position=12&search_layout=grid&type=item &tracking_id=e5c5&e81-d562-4fe6-af50- 7898d1487207	50.000	\$ 750.000.000	
Oferta Comparable N*7		Vereda la Enea Guarne	https://www.espaciourbano.com/BR_fic haDetalle_Vivienda.asp?xld=1253308	11.000	\$ 380.000.000	

ivaloramos lo que usted más valorat





Oferta Comparable N° 8		Vereda Canoas Guarne	https://www.espaciourbano.com/BR_fich aDetalle_Vivienda.asp?xId=404093	23.600	\$ 650.000.000
Oferta Comparable N° 9		GUARNE VEREDA YOLOMBAL	https://www.puntopropiedad.com/inmue ble/1788651	12.800	\$ 350.000.000
Oferta Comparable N° 10	12.0	vereda Guapante, Guame, Antioquia	https://www.puntopropiedad.com/inmue ble/2117805	10.291	\$ 400,000,000
Oferta Comparable N° 11		Guarne Antioquia vereda Brizuela	https://www.puntopropiedad.com/inmue ble/2344008	51.000	\$ 800.000.000
Oferta Comparable N° 12		La Lorena La UNIÓN	https://www.espaciourbano.com/BR_fich aDetalle_Vivienda.asp?xId=1203318	8.400	\$ 185.000.000

9.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO: La oferta de muestras comparables en el sector en que se encuentra el predio objeto de estudio, presentan un uso dentro del marco normativo de DESARROLLO RESTRINGIDO; debido a esto se analizaron ofertas en el sector cercano (ver cuadro anterior de ofertas), tomando como base predios con condiciones y características similares a un predio en PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL, tales como uso, áreas, topografías y otros.





CHAMBER OF COMMERCE METRO ORLANDO								THE RESERVE OF THE PARTY OF THE	AÑOS	j		
Oferta Comparable N° 10	Oferta Comperable N° 8	Oferta Comperable N° 7	Oferta Comparable N° 4	Oferta Comparable N° 9	Oferta Comparable N° 11	Oferta Comparable N° 6	Oferta Comparable N° 3	Oferta Comparable N° 12	Oferta Comparable N°S	Oferta Comparable N° 2	Oferta Comperable N° 1	3
			7					A. C.				ROTO
verede Guspante, Gusrne, Antloquis	Vereda Canons Guarme	Vereda la Enes Guarrie	La union El Carmen de Viborai	GUARNE VEREDA YOLOWBAL	Guarne Antioquia verada Brizueia	Vereda Piedra Gorda, Sen Vicente, Antioquia	Vereda Florida El Carmen de Viboral	Le Lorene La UNIÓN	El Porvenir, San Vicente, Antioquia	La Meria El Retiro	La piedra del Peñoisito Guarne	nacyclów
https://www.puntopropiedad.com/inmue bie/2117805	https://www.aspaciourbano.com/BR_fich aDetaile_Vivienda.asp?xid=4040003	https://www.aspaclourbano.com/8R_fic haDecalle_Viviends.asp?xid=1253306	http://www.espaciourbano.com/BR_fich aDetaile_Vivienda.esp?xid=525225	https://www.puntopropiedad.com/inmue bie/1788651	https://www.puntopropiedad.com/inmue bie/2344008	Nitor/files are in the reverse in the common con Notice in the common con Notice in the common con year. In Albert Town Laborator and a common commo	https://www.espaciourbano.com/BR_fich eDetaile_Viviends.asp?xid=1107375	https://www.espaciourbano.com/BR_fich aDetaile_Viviends.asp?xid=1208918	https://lote-case.iots.mercadoilbre.com.co/MCC- 99356A775-cet-sas-vicerte-despus-desi-pues-to- 7-mill-mis-144-mill-losses. 	https://www.espaciourbano.com/8R_fich aDetaile_Vivienda.asp?xid=955885	https://www.espaclourbano.com/BR_fich aDetaile_Vivienda.asp?xid=827032	PUBNIE O CONTACTO
10.291	23,600	11.000	15,000	12.800	51.000	50,000	10.500	8.400	7.000	000.000	40,500	ENMEA
10.291 \$ 400,000,000	23,600 \$ 650,000,000	11.000 \$ 380,000,000	15.000 \$ 490.000.000	12.800 \$ 350,000,000	51.000 \$ 800.000.000	\$ 750,000,000	\$ 250,000,000	\$ 185,000,000	\$ 145,000,000	160.000 \$ 960.000.000	40.500 \$ 350.000.000	OPERTADO
\$ 34.959	\$ 27.542	\$ 24,546	\$ 24.667	\$ 27.344	\$ 15.00	\$ 15.000	\$ 23.810	\$ 22.034	\$ 20,734	\$ 6.000	\$ 8.642	W2 PA
1,5492	1,0057	1,5815	TPACT	1,65%	2,544	2,5288	1,5589	1,4547	1,3747	3,6267	2,3689	AREA
\$ 60.215	55.1388	\$ 54.64	\$ 49.912	\$ 45.324	\$ C16-96 \$	\$ 57.532	5 P.116	\$ 32.097	\$ 28.477	\$ 21,760	\$ 20.472	HOMOGENIZ.
\$ 56.679	\$ 53.244	\$ 49,957	\$ 45,049	\$ 41.056	\$ 30.220	\$ 35.695	\$ 32,548	\$ 27.425	\$ 23.570			MOVILS
\$0.	50	*	*	v	•	sv.	w	v.	w			C.
3.075	2.899	A.655	5.006	3.826	1498	3.194	ž	5.219	4.298			
5,42%	3,45%	9,82%	11,11%	9,32%	2,750	8,95%	13,34%	19,03%	18,24%			AVERTACIÓN SINESCOS
44	44	*	u.	v.	* 419	*	y.	\$ 29,482	\$ 25.397			SUPERIO
60,990	57.238 \$	5a, 70a	48.428	#188	Ē	38,372 \$	34,984	462	397 \$			
₽ •	\$	ž.	1	37.9		33.01	30,10	25.36	21.80		Academical	INFERIOR

ivaloramos lo que usted más valora!

Carrera 66 # 49B - 20, Of. 221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia) Teléfono: (4)322 03 65 / Cels. 3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com E-mail: coralonjas@gmail.com

36





OFERTA	ÁREA M2	VALOR OFERTADO	FACTOR ÁREA	V	LOR M2	V/ HOI	ALOR M2 MOGENIZ.	DIS	SIMPLE	DIS.	CUADRADO
3	10.500	\$ 250.000.000			23.810		37.116		(1.204)	\$	1.450.505
6	50.000	\$ 750.000.000	2,528821	\$	15.000	\$	37.932	\$	(388)	\$	150.295
11	51.000	\$ 800.000.000	2,544393	\$	15.686	\$	39.912	\$	1.592	\$	2.534.619

SUMA	\$ 114.960	SUMA DSC	\$ 4.135.419
DATOS	3	DATOS DSC	2
MEDIA	\$ 38.320	PROMEDIO DSC	\$ 2.067.709
MEDIANA	\$ 37.932	VARIANZA	\$ 2.067.709
MODA	N/A	%ASIMETRIA	NA
LIM. SUPER.	\$ 41.194	DESV. ESTAND	\$ 1.438
LIM.INFER.	\$ 35.446	C.V	3,75%

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

PROMEDIO	DESV.	COEFIC.	LIMITE	LIMITE
MOVIL3	ESTANDAR	VARIACIÓN	SUPERIOR	INFERIOR
\$ 38.320	\$ 1.438	3,75%	\$ 41.194	\$ 35.446

NOTA: Aunque en la resolución 620 de 2008 del instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC), no se habla de factores de homogenización, pero si se habla de una investigación de mercado de inmuebles que sean comparables con el sujeto; para lograr esto recurrimos a utilizar técnicas valuatorias o factores de homogenización (factor de área), con lo cual se busca llevar que un inmueble investigado sea comparable con el sujeto objeto de avalúo, como lo pide el artículo N° 1 de la resolución 620 del 2008, que tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas y así poder llegar a la estimación del valor.

Se observa en la depuración del mercado que hay un coeficiente de variación inferior al 7,5% llegando a un 3,75%, siendo una variación que sirve como referente de mercado para establecer el valor de metro cuadrado.

Teniendo en cuenta la investigación de mercado, la depuración y el procesamiento estadístico, se adopta la cifra de \$ 38.320 como valor base del m² para el análisis del valor de terreno en adquisición.





9.4. NORMATIVIDAD APLICABLE

Decreto 1420 del 1998

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

Resolución IGAC 620 DE 2008.

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

9.5. METODOLOGÍA APLICADA.

- Se conoció el requerimiento del Cliente.
- Se comisiono un Equipo de Avaluadores.
- Se realizo el recorrido y la inspección del predio objeto de este estudio en compañía de Melissa Hurtado Álvarez, funcionaria del municipio de Rionegro para el respectivo reconocimiento con los Avaluadores comisionados.
- El Equipo Avaluador calificó en sitio conforme a los atributos previamente establecidos.

9.6. PREMISAS

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA

ARTICULO 8°. Es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación.

ARTICULO 58. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

"Valoramos to que usted más valoral"





ARTICULO 80. El Estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución. Además, deberá prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados. Así mismo, cooperará con otras naciones en la protección de los ecosistemas situados en las zonas fronterizas

ARTICULO 95. 8. Proteger los recursos culturales y naturales del país y velar por la conservación de un ambiente sano.

ARTICULO 268. Presentar al Congreso de la República un informe anual sobre el estado de los recursos naturales y del ambiente

LEY 388 DE 1997

ARTICULO 30. CLASES DE SUELO. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos

ARTICULO 35. SUELO DE PROTECCION. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse

DECRETO 3600 DE 2007

Artículo 1°. Definiciones. Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

a. Estructura Ecológica Principal. Conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.





Considerando la necesidad de buscar métodos alternativos que permitan establecer valores definitivos a las zonas integradas por ecosistemas boscosos, y en consideración a la inexistencia de métodos oficiales para realizar dichos estudios, la presente propuesta se convierte en una importante herramienta que permite estandarizar los valores asignados a estos ecosistemas en todas las regiones del país a partir de una metodología de fácil aplicación, la cual se realizó a partir de variantes oficiales integradas con métodos utilizados en la realización de avalúos similares

- b. A Pesar de que ningún estudio de investigación para determinar El Valor de la Tierra ha definido aún, que éste es inversamente proporcional al área del bien, y que además, la Resolución IGAC 620 del 2008, indica que el valor está determinado por la tendencia de usos permitidos por la norma vigente, es decir, capacidad, uso, manejo y aptitud, también fuentes naturales de agua, vías internas y externas, topografía, pluviosidad, clima y temperatura, y posibilidades de adecuación (maquinación o pedregosidad); el Equipo Valuatorio basado en su experiencia, estableció las variables más influyentes que determinarían el valor definitivo del PREDIO a adquirir, conforme lo establece el artículo 29 de la Resolución IGAC 620 de 2008.
- c. En el análisis del estudio de mercado, se tuvieron en cuenta aspectos físicos y de tipo de suelo establecidos dentro del marco normativo vigente, que permitieran llegar a un valor aproximado del m² de terreno, teniendo en cuenta los parámetros establecidos en la Resolución 620 del 2008 del IGAC.
- d. Las ofertas relacionadas en el procedimiento estadístico se obtuvieron mediante paginas especializadas en internet y que pertenecieran a la zona y sus alrededores (municipios colindantes), teniendo en cuenta el uso de suelo, ubicación, topografía y otras características que se asemejen al predio objeto de este estudio y que inciden en su valor final en forma directa o en forma inversa, logrando obtener como resultado una cifra inferior o superior al valor promedio.
- e. Basado en lo anterior, se logra determinar en el procedimiento estadístico, un resultado de valor de m² del estudio de mercado, el cual podemos multiplicar por el área requerida (adquisición), y así obtener un valor final el cual será asociado al predio objeto de estudio.





f. De igual forma se tiene como premisa la identificación física del predio, conforme lo establece la Resolución IGAC 620 de 2008, en el parágrafo único del artículo 7°:

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

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

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

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

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

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

10. CONSIDERACIONES GENERALES

En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto municipal y zonal, teniendo en cuenta factores como: Las facilidades vehiculares y peatonales de acceso y la ubicación de las mismas dentro del municipio.

El precio que se le asigna al predio es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien,





cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

Los predios aledaños y el estado de conservación predominante en el sector, hacen que éste no presente problemas de seguridad y afines.

Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el predio y el sector.

Los Avaluadores han efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen interés en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

El citar números de escrituras de adquisición y matricula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos sobre el inmueble. Por lo tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.

Los Avaluadores dejan expresa constancia que a la fecha no tienen, ni ha tenido interés actual o contemplado con el dueño, ni en el bien descrito y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

Se debe tener en cuenta que el avaluó como bien se cita en la 620 de septiembre 23 de 2008, es un valor comercial, dicho de otra manera, es el precio más alto que un predio puede alcanzar si se pone a la venta en un mercado abierto, durante un plazo razonable, donde tanto comprador como vendedor actúan sin presiones externas de ninguna índole que afecten la negociación.

Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones intrínsecas y extrínsecas del mercado que puedan afectar el valor propuesto se conserven.

E-mail: coralonjas@gmail.com





10.1. TECNICA VALUATORIA PARA EL CALCULO DEL VALOR DE LA ZONA BOSCOSA EN UN PREDIO EN CONSERVACION Y PROTECION AMBIENTAL

Considerando la necesidad de buscar métodos alternativos que permitan establecer valores definitivos a las zonas integradas por ecosistemas boscosos y en consideración a la inexistencia de métodos oficiales para realizar dichos estudios, la presente propuesta se convierte en una importante herramienta que permite estandarizar los valores asignados a estos ecosistemas en todas las regiones del país a partir de una metodología de fácil aplicación, la cual se realizó a partir de variantes oficiales integradas con métodos utilizados en la realización de avalúos similares.

ELEMENTOS QUE INCIDEN EN EL FACTOR DE COMERCIALIZACION (INFORMATIVO)

Por involucrar al valor de mercado, el factor de comercialización cambia con el tiempo de acuerdo a diversas circunstancias, entre ellas:

- Características de la actividad inmobiliaria (oferta y demanda)
- Condiciones socio políticas y económicas del país
- Relación del inmueble a tasar con el entorno (área, conservación, etc.)
- Nivel socioeconómico
- Tipo de desarrollo (comercial, protección, etc.)
- Ubicación y disponibilidad de servicios
- · Uso y explotación del inmueble.

TABLA DE HERWEET

Coeficiente de oferta y demanda

Coeficiente de oferta	Condición	Coeficiente demanda
1,65832	EXIGUA	0,60302
1,44224	EXCASA	0,69337
1,26493	BAJA	0,79056
1,11804	MODERADA	0,89443
1,00000	BALANCEADA	1,00000
0,89443	REGULAR	1,11804
0,79056	ALTA	1,26493
0,69337	CONSIDERABLE	1,44224
0,63302	EXCESIVA	1,65832

(Valoramos to que usted más valora)





OFERTA 1,65832 DEMANDA 0,60302 FACTOR 2,65

VALORACION DE UN ECOSISTEMA BOSCOSO

ÁREA	m2	ha
A comprar	2.507,46	0,2507
En bosque	450,00	0,0450
En pasto	2.057,46	0,2057

AREA SOLICIT	ADA
EN METROS CUADRADOS	2.507,46
EN HECTAREAS	0,2507
ÁREA EN BOSQUE	450,00
ÁREA EN PASTO	2057,46
VALOR SMMLV	\$ 1.000.000
FACTOR BASE	7
VALOR BASE (V.B.)	\$ 7.000.000

PISO TÉRMICO	F.P.T.
DE 0 A 1000 msnm	0,63
DE 1001 A 2000 msnm	0,77
DE 2001 A 2500 msnm	0,89
MÁS DE 2500 msnm	1
ALTURA PROMEDIO DEL PREDIO msnm	2.100
F.P.T.	0,89

TAMAÑO DEL PREDIO A VALORAR	F.T.P.	
MENOS DE 3 HAS	2	
DE 3 - 10 HAS	1,6	
10,1 A 20 HAS	1,4	
20,1 A 30 HAS	1,2	
MAS DE 30 HAS	1	
ÁREA BOSCOSA HAS	0,0450	
F.T.P.	2	





20 AÑOS

FACTOR VAL	OR DEL SUELO/Ha	F.V.S.
HASTA 5 SMMLV	\$ 5.000.000	8,0
DE 5 - 10 SMMLV	\$ 10.000.000	0,9
DE 10- 20 SMMLV	\$ 20.000.000	1
MAS DE 20 SMMLV	\$ 20.000.000	1,2
Valor comercial terreno/ha		\$ 278.509.298
VALOR DEL SUELO EN SMMLV		278,51
F.V.S.		1,2

FACTOR USUARIOS BENEFICIADOS	F.U.B.
DE 0-500	0,5
DE 501 A 2000	0,6
DE 2001 - 5000	0,7
DE 5001-15000	0,8
DE 15001-30000	0,9
MAS DE 30000	1
APROXIMADO DE USUSARIOS BENEFICIADOS	1944
F.U.B.	0,6

	ABREVIACION DE FACTORES		
V.H.B.	VALOR HA DE BOSQUE		
V.B.	VALOR BASE: 7 SALARIOS MMLV		
F.A.R.	FACTOR AJUSTE REGIONAL.		
F.P.T.	FACTOR DE PISO TÉRMICO.		
F.T.P.	FACTOR TAMAÑO DEL PREDIO.		
F.V.S.	FACTOR VALOR DEL SUELO EN LA ZONA INVESTIGADA.		
F.U.B.	FACTOR USUARIOS BENEFICIADOS		

FACTOR AJUSTE REGIONAL	F.A.R. =	F.P.T.* F.T.P.*F.V.S.	2,136
VALOR HECTAREA BOSQUE	V.H.B. =	V.B*F.A.R.*F.U.B.	\$ 8.971.200





	Ň	

VALOR AREA A ADQUIRIR EN VEGETACION				
BOSQUE	\$ 8.971.200	0,0450	\$	403.704
VALOR ÁREA FALSA POA	COSTO /HA	ÁREA EN HA	VALOR	REQUERIDO
ESPECIE	\$ 3.500.000	0,2057	\$	720.111
FALSA POA			1	

		CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF	CONTROL OF THE PROPERTY OF THE
LIAL OF WATER			
WALDE KILA	ESPECIES VEGETALES	\$ 1,123.8	C II CONTRACTOR OF THE PARTY OF
VALUE IOTAL	ESPECIES VEGETALES	3 1.123.0	AND REAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PARTY AND

SOPORTE DE VALORES: Con relación al valor de las especies vegetales la mesa corporativa de avaluadores tendrán como referencia el criterio y conocimiento del Avaluador José Ignacio Gómez Valenzuela de profesión Tecnólogo agropecuario y quien es la persona designada por Coralonjas para determinar los valores que serán expuestos a su aprobación en dicho comité.

Nota: Es importante anotar que la realización y adopción de la presente metodología ha sido elaborada y avalada por el COMITÉ TÉCNICO DE LA LONJA DEL TOLIMA. El presente estudio se efectúa de conformidad con los términos establecidos en los artículos 2º y 3º del Decreto 1420 de 1998

Para el factor valor del Suelo, se tuvo en cuenta el estudio de mercado comparativo. sin aplicar el factor homogenización por área, debido al tamaño de todos los predios comparables.

La información de los usuarios beneficiados de las aguas de la microcuenca donde se encuentra el predio a valorar es suministrada por la Ingeniera Melissa Hurtado Álvarez y por el Jefe de Proyecto Felipe Rodas Tamayo de Conhydra.





11. RESULTADO DEL AVALÚO

PREDIO M.I 02	0-32505 - /	Avalúo 2022 - 22				
PROPIETARIO: JOSE JE	SUS VALE	NCIA RAMIREZ	Y OT	RO.		
DESCRIPCIÓN	ÁREA m²	VALOR UNITARIO		VALOR TOTAL		
Área Requerida	2.507,46	\$ 38.320	\$	\$ 96.085.867		
SUBTOTAL			\$	\$ 96.085.867		
Cultivos y/o especies vegetales Área	N/A	\$ 1.123.815	\$	1.123.815		
SUBTOTAL			\$	1.123.815		
VALOR TOTAL SERVIDUMBRE			\$ 97.209.682			

VALOR TOTAL AVALUO = \$ 97.209.682 (NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS COP).

DAVID ALBERTO GÓMEZ MESA

Director Ejecutivo CORALONJAS

VICTOR H. GARCÍA GONZÁLEZ

Director de Avalúøs R.A.A. AVAL 71530802

LUIS E. CORRALES MUÑOZ

Técnico Avaluador R.A.A AVAL 16232020 JOSE I. GOMEZ VALENZUELA

Técnico Avaluador

R.A.A AVAL 70066711

41





12. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE:

SIMULADOR DE GASTOS NOTARIALES

Al comprar vivience, ten en quenta los gestos notarraises de escrituración que genera este trâmite. Unita la calculadore que Ciencuadras pone a tuitisposición, con ella puedes realizar la simulación del valor total a pagar por dichos gastos.



Prigresos VALOR DEL CRÉDITO GASTOS NOTARIALES

97.209.682

Tun superto puede servicio di departamento per effecio de qual
acceptado de partamento.

Total defectios notariales.

Total gastos de registro

\$1.389.136

\$1.476.145

86790000 an 3 fuents 5972.097

S972.097 : Reserve

Gastos notar ales \$291,629 Hydran S486.048

555.410 HOLDERS

Certificados de Poertad \$18.000



GASTOS NOTARIALES							
RETENCION EN LA FUENTE	\$ 972.097	IMPUESTO DE BENEFICENCIA (HIPOTECA)	\$	972.097			
GASTOS NOTARIALES	\$ 291.629	IMPUESTO DE REGISTRO (HIPOTECA)		486.048			
IVA	\$ 55.410	CERTIFICADOS DE LIBERTAD		18.000			
COPIAS	\$ 70.000						
TOTAL DERECHOS NOTARIALES	\$ 1.389.136	TOTAL GASTOS DE REGISTRO		\$ 1.476.145			
VALOR TOTAL DE ESCRITURACION			\$ 2.865.281				

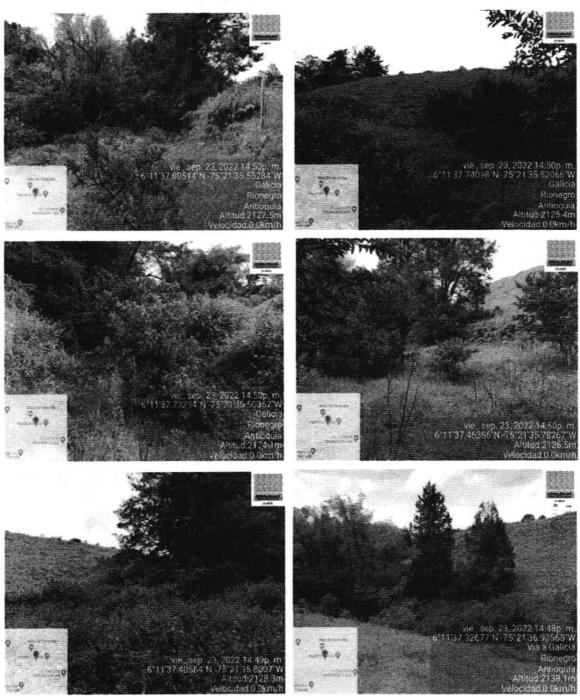
DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS COP.

ivaloramos to que usted más valora!

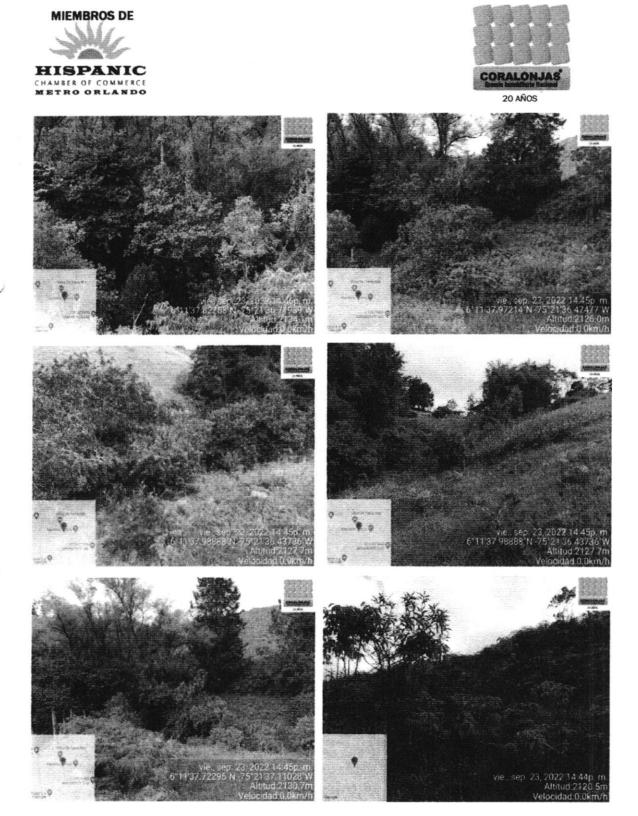




14. REGISTRO FOTOGRÁFICO.



ivaloravios to que usted más valora



ivaloramos to que usted más valora!















15. IMAGEN SATELITAL DEL SECTOR Y UBICACIÓN.





Imagen satelital Google Earth octubre 2022.

ivaloramos lo que usted más valora!





14. ANEXO INFORMACIÓN MUESTRAS DE MERCADO.



FUENTE O CONTACTO

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xld=827032

DESCRIPCIÓN - CARACTERISTICAS

EN VENTA \$350,000,000 Lote en Venta La piedra del Peñolcito Guarne Venta de Lote en Antioquia, San Vicente Ferrer, sector la piedra del peñolcito, con vía hacia Guarne, Marinilla y Guatapé, con un lote de 40500 Mts, tiene nacimiento de agua, reserva forestal y una topografía ondulada, mixta. ideal para proyectos de aguacates u otros cultivos. Documentos al día, excelente precio negociable.



FUENTE O CONTACTO

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xld=955895

DESCRIPCIÓN - CARACTERISTICAS

EN VENTA \$960,000,000 Lote en Venta La María El Retiro Lote el Parcelación vía La María municipio de El Retiro

ivaloramos lo que usted más valora!







https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xld=1107375

DESCRIPCIÓN - CARACTERISTICAS

EN VENTA \$250,000,000 Lote en Venta Vereda Florida El Carmen de Viboral Lote en Venta en Carmen de Viboral. A sólo 8,5 km del casco urbano vía campo alegre la chapa la unión A 32 kilómetros del aeropuerto vereda la florida 10,500 mts2 Tiene un balcón mirador espectacular divisa Rionegro aeropuerto base aérea marinilla el Carmen Muy bien ubicado Para más información comunicarse a Proyecto Propiedad Raíz SAS Teléfono 3220613/3122958189



FUENTE O CONTACTO

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xld=526225

DESCRIPCIÓN - CARACTERISTICAS

EN VENTA \$430,000,000 Lote en Venta La unión El Carmen de Viboral Lote en venta, área construida 100 m2, área de lote 15000 m2, Topografía ondulada, placa construida en cemento de 100 m2 para casa prefabricada, tiene pozo de agua construido para motobomba de 30 metros de profundo con atanores de concreto de cemento. Uso rural para fincas, parcelar cabañas, agrícola. TELEFONOS: 317 575 4500 300 848 9999 321 20 00

ivaloramos lo que usted más vatora!





20 AÑOS



https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-925164775-lote-san-vicente-despues-del-pueblo-7-mil-mts-145-millones-_JM#position=24&search_layout=grid&type=item&tracking_id=084f9c20-0e05-40bf-bcbb-6e8c63abff8a

DESCRIPCIÓN - CARACTERISTICAS

Descripción Excelente opción de inversión en el oriente Antioqueno municipio de San Vicente después del pueblo, 12 kilómetros 3.5 vía destapada no automóvil bajito, topografía mixta, excelente vista precio de venta 145 millones L



FUENTE O CONTACTO

https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-871438657-venta-de-lote-sector-vereda-piedra-gorda-san-vicente-_JM#position=12&search_layout=grid&type=item&tracking_id=e5c58e81-d562-4fe6-af50-7898d1487207&gid=1&pid=4

DESCRIPCIÓN - CARACTERISTICAS

Descripción Venta de Lote Sector Vereda Piedra Gorda San Vicente Área Lote 50.000 m Estrato rural Lote para parcelar en 15 lotes Excelente vista 3 nacimientos de agua Tiene tres carreteras en excelente estado Zona muy segura y de alta valorización Se entrega con licencia de movimiento de tierra. Referencia. A 10 kilómetros por la via que conduce de San Vicente al Penol (próxima a ser pavimentada). Tiene 4 escrituras Valor \$750.000.000

Valoramos lo que usted más valorat







https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xld=1253308

DESCRIPCIÓN - CARACTERISTICAS

EN VENTA \$650,000,000 Lote en Venta Vereda Canoas Guarne Área: 23600 metros Ondulado, mecanizable, con nacimiento de agua, a 5 km del aeropuerto, a 600 mt de la vía principal, doble ingreso.



FUENTE O CONTACTO

https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xld=404093

DESCRIPCIÓN - CARACTERISTICAS

EN VENTA \$650,000,000 Lote en Venta Vereda Canoas Guarne Área: 23600 metros Ondulado, mecanizable, con nacimiento de agua, a 5 km del aeropuerto, a 600 mt de la vía principal, doble ingreso.

ivaloramos lo que usted más valoral







https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1788651

DESCRIPCIÓN - CARACTERISTICAS

350.000.000 COP\$ Guarne, Antioquia LOTE GUARNE VEREDA YOLOMBAL, área terreno 12.800 metros2, hermoso sector en la vereda yolombal, tranquilo y ampestre, a solo 30 minutos de la autopista Medellin Bogotá, facil y sencillo acceso, vias pavimentadas, un corto trayecto en destapada en excelentes ondiciones, topografía variada para desarrollo urbanistico y o agropecuario, predial \$ 100.000 anual Código D1946122020



FUENTE O CONTACTO

https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2117805

DESCRIPCIÓN - CARACTERISTICAS

400.000.000 COP\$ Guarne, Antioquia Hermoso lote independiente en Guarne de 10.291 M2 con escriture al 100%, oportunidad de negocio ya que está por debajo del avalúo comercial, con de dividirse en 2 lotes para 2 viviendas, de acuerdo con el POT, ubicado en la vereda Guapante de Guarne, a solo 6 kilómetros de la autopista Medellín Bogotá sector Chaparral, menos de 30 minutos al aeropuerto JMC, con Excelente vista panorámica, sector tranquilo y seguro. Para construcción de vivienda campestre.

ivaloramos lo que usted más valoras