

República de Colombia



MINISTERIO DE MINAS Y ENERGIA

71 00009

RESOLUCIÓN NÚMERO

DE

(01 OCT. 2015)

Por la cual se aprueba el Manual de Valores Unitarios de los predios del Proyecto Hidroeléctrico Mulatos II

**EL DIRECTOR DE ENERGIA ELECTRICA DEL
MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA**

En uso de la facultad a él delegada mediante Resolución MME 4 0285 de 2015, y

C O N S I D E R A N D O

Que mediante Resolución Ejecutiva 074 del 26 de marzo de 2014, el Presidente de la República declaró de utilidad pública e interés social los terrenos necesarios para la construcción y seguridad del Proyecto Hidroeléctrico Mulatos II.

Que el artículo 10 de la Ley 56 de 1981 dispone que para determinar los valores que se han de pagar a los propietarios de los predios y de las mejoras que se requieran para el desarrollo de los proyectos, se integrará una comisión tripartita, compuesta por: un (1) representante de la empresa propietaria del proyecto, un (1) representante designado por los propietarios de los predios afectados por el mismo, y un (1) representante del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", la cual tiene la función de elaborar un Manual con los Valores Unitarios que sirvan de base para liquidar los inventarios de los bienes que habrán de afectarse con la obra, determinar el avalúo comercial de los predios y dirimir los conflictos que se presenten en la determinación de inventarios y las áreas, el cual deberá ser aprobado por el Ministerio de Minas y Energía.

Que de conformidad con el numeral 3 del artículo 5º de la Resolución 4 0285 de 2015, corresponde al Director de Energía Eléctrica del Ministerio de Minas y Energía la función de: *"Adoptar los manuales de valores unitarios en declaratorias de utilidad pública"*.

Que Energía del Suroeste S.A.S. E.S.P., propietaria del proyecto, a través de su Gerente, mediante oficio radicado 2015052226 del 03-08-2015 remitió el Manual de Valores Unitarios, aprobado por unanimidad por los tres (3) representantes de la Comisión Tripartita, quienes concertaron la metodología para la valoración de terrenos, cultivos, bosques, maderables y construcciones.

Que la Dirección de Energía Eléctrica de este Ministerio, mediante Memorando 2015056180 del 19 de agosto de 2015, manifestó: *"la Dirección de Energía Eléctrica no encuentra objeción técnica a la metodología usada para la valoración de los predios requeridos en la construcción y operación del proyecto (...)"*.

Continuación de la Resolución *"Por la cual se aprueba el Manual de Valores Unitarios de los predios del Proyecto Hidroeléctrico Mulatos II"*

Que mediante comunicación con radicado 2015064901 del 17-09-2015, el representante de la empresa Energía del Suroeste S.A.S. E.S.P, presentó modificaciones al Manual de Valores Unitarios, en los numerales 5.2, 5.3 y 5.4 correspondientes a la actualización de valores de construcciones, mejoras, cultivos y maderables; así mismo, incorporó 3 predios necesarios para el normal desarrollo del proyecto, los cuales estaban cobijados bajo la Declaratoria de Utilidad Pública y pertenecen a personas que ya hacen parte del censo inicial del Manual de Valores.

Que por lo anterior,

RESUELVE

Artículo 1º. Aprobar el Manual de Valores Unitarios del Proyecto Hidroeléctrico Mulatos II, el cual se encuentra en el anexo del presente acto administrativo y forma parte integral del mismo.

Parágrafo 1: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto 2024 de 1982, los valores unitarios asignados en el Manual, tendrán vigencia durante la adquisición de los predios del respectivo proyecto.

Parágrafo 2: De conformidad con lo señalado en el Manual de Valores Unitarios que por este Acto se aprueba, los valores se actualizarán cada año a partir del 1 de enero de 2016, para las construcciones y mejoras según el Índice establecido por Camacol y para los cultivos y maderables, con base en el Índice de Precios al Consumidor - IPC hasta que finalice el proceso

Artículo 2º. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario oficial y debe ser notificada a la entidad propietaria del proyecto.

PUBLIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá a los



ROGERIO RAMÍREZ REYES
Director de Energía Eléctrica

Elaboró: Catalina Cancino Pinzón
Revisó: Belfredi Prieto Osorno
Aprobó: Rogerio Ramirez Reyes

71 00009 01 OCT. 2015

ENERGÍA DEL
SUROESTE S.A. E.S.P.
No. 000284

28 JUL 2015

COMISION TRIPARTITA

Participante	Presencia	Atendido
1	1	
2	2	
3	3	
5	5	



PROYECTO HIDROELÉCTRICO MULATOS II

Manual de Precios Unitarios

(Ley 56 de 1981 – Decreto 2024 de 1982)

Medellin, Julio de 2015

**MANUAL DE VALORES UNITARIOS
AVALÚO DE PREDIOS Y MEJORAS**

CONTENIDO

	Página
1. DESCRIPCION DEL PROYECTO.	3
1.1. Contexto histórico	3
1.2. Localización	5
1.3. Capacidad	7
1.4. Hoya Hidrográfica	7
2. ACTAS DE REUNION	7
3. METODOLOGIA DE VALORCIÓN	8
3.1. Objetivos	8
3.2. Metodología General	9
4. TABLAS DE CLASIFICACIÓN	14
5. TABLA DE PRECIOS UNITARIOS	15
5.1 Valoración comercial de terrenos	15
5.2 Valor comercial construcciones	15
5.3 Valores cultivos	16
5.4 Valores para maderables	17
6. ANEXOS	18

APROBACION DEL MINISTERIO DE MINAS Y ENERGIA.





1. DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO.

1.1 Contexto histórico

1.1.1. Adjudicación del Proyecto Hidroeléctrico Mulatos II.

Energía del Suroeste S.A. E.S.P. (Antes Hidroeléctrica Rio Mulatos S.A. E.S.P.) estudio y desarrollo el Proyecto Hidroeléctrico Mulatos II de 7.5 MW al cual le fue otorgada la Licencia Ambiental mediante la Resolución No. 130CA-1205-734 del 29 de mayo de 2012 de CORANTIOQUIA, modificada mediante las resoluciones 130CA-14058557 del 21 de mayo de 2014 y 160CA-15069402 del 23 de junio de 2015.

1.1.2. Marco Jurídico

Ley 56 de 1981 y decreto 2024 de 1982, ley 388 de 1997, Resolución del Ministerio de Minas y Energía No 321 del 1 de septiembre de 2008, Resolución 2555 de 1988 del IGAC y Resolución 620 del IGAC.

El presente manual se ha elaborado de conformidad con lo establecido en la ley 56 de 1981 para determinar los valores que se han de pagar a los propietarios de los predios y de las mejoras, que se requieran para el desarrollo del proyecto Hidroeléctrico Mulatos II, y servirá de base para liquidar los inventarios de los bienes que habrán de afectarse por la obra, determinar el avalúo comercial de los predios, dirimir los conflictos que se presenten en la determinación de inventarios y las áreas.

Según el artículo 10 de la Ley 56 de 1981, para determinar los valores que se han de pagar a los propietarios de los predios que se encuentran dentro de la zona de utilidad pública se deben integrar una comisión tripartita conformada por:

- a. Un representante de la empresa propietaria del proyecto.
- b. Un representante designado por los propietarios de los predios afectados.



c. Un representante del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC

Teniendo en cuenta lo anterior, el 10 de Noviembre de 2014, se llevó a cabo la asamblea de propietarios donde fue elegido el Profesional Eduardo Moreno como representante principal de los propietarios y el profesional Apolinar Estrada Isaza como suplente para la conformación de la comisión tripartita.

El 31 de Marzo de 2015 Energía del Suroeste S.A. E.S.P. y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC suscribieron el Contrato PHMII-012 para designar el representante del IGAC para integrar la comisión tripartita y elaborar el manual de valores unitarios, quedando como representante del IGAC el ingeniero Pedro Palacios de la división de avalúos.

Por su parte Energía del Suroeste S.A. E.S.P. nombro al ingeniero Pedro Gabriel Castelblanco como su representante para la conformación de la comisión.

Mediante Resolución No 40252 de 25 de Febrero de 2015 el Ministerio de Minas y Energía designo a la Gobernación de Antioquia para posesionar el representante de los propietarios y el de Energía del Suroeste S.A. E.S.P. esta posesión se llevó a cabo el 16 de abril de 2015 y el 17 de marzo de 2015 respectivamente.

La Comisión Tripartita se integró de conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 2024 de 1982 y los tres (3) representantes de la comisión tripartita tienen experiencia comprobada en avalúos de bienes inmuebles y son profesionales titulados. La metodología para el avalúo de los predios se realizó de conformidad con lo previsto en las resoluciones 620 del 2008 y 70 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Para determinar los valores de los predios de los bienes que habrán de afectarse con la obra; se tendrán en cuenta los siguientes criterios establecidos por la Ley:

a. Las entidades propietarias no estarán obligadas a reconocer las adiciones, reformas, reconstrucciones o mejoras permanentes que se efectúen a los inmuebles afectados por las obras, con posterioridad a la



fecha de la declaratoria de utilidad pública. Exceptuándose las mejoras necesarias para la conservación de los inmuebles.

b. Tampoco estarán obligadas las entidades propietarias a reconocer prima de reubicación familiar por personas que no figuren en el censo de que trata el artículo 10 de la Ley 56 de 1981.

c. Los inventarios serán realizados por las partes y para la determinación del área afectada es cada predio, se tendrá en cuenta el respectivo plano de la obra. Si en un predio el área afectada fuere mayor del 70% del área total, el propietario tendrá el derecho de exigirle a la entidad propietaria que le compre la totalidad del predio, o solamente la parte afectada por la obra.

1.1.3. Declaratoria de utilidad pública.

Mediante Resolución No 074 del 26 de marzo de 2014, el Ministerio de Minas y Energía declaró la utilidad Pública e Interés Social de los terrenos necesarios para la construcción y operación del Proyecto Hidroeléctrico Mulatos II.

El día 11 de Junio de 2014, Hidroeléctrica Rio Mulatos S.A. E.S.P. hoy Energía del Suroeste S.A. E.S.P. solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio de Jericó, la inscripción de la Resolución 074 del 26 de marzo de 2014 expedida por el Ministerio de Minas y Energía en los Folios de Matrícula Inmobiliaria de los predios que se encuentran dentro del polígono declarado de utilidad pública e interés social.

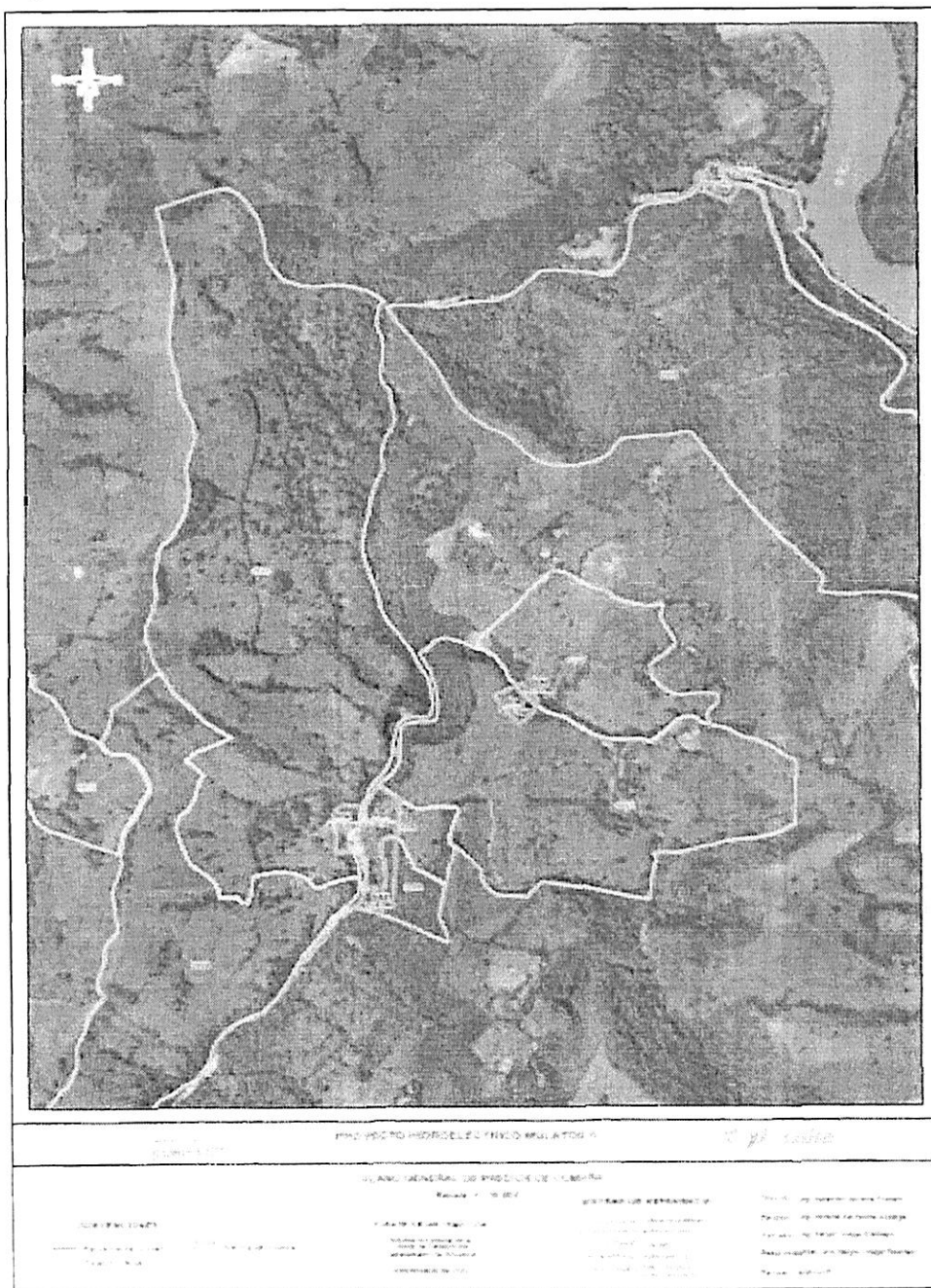
1.2 Localización

El proyecto se encuentra localizado en jurisdicción del municipio de Tarso, suroeste del departamento de Antioquia y consiste en la construcción de una planta de generación de energía hidráulica de 7.5 MW, aprovechando la cuenca baja del Río Mulatos entre la descarga del Proyecto Mulatos I y la confluencia del Río Mulatos al Río Cauca, la cual se conectará al Sistema de Distribución Local operado por Empresas Públicas de Medellín S.A E.S.P. el acceso al punto de captación se hace tomando la antigua vía que del sector de Peña lisa conduce al municipio de Tarso, hasta llegar al sector denominado San Isidro, desde este punto se toma por la vía privada de la



Emp.
Ry
De...

empresa hasta llegar al punto de las captaciones. A la casa de máquinas se accederá siguiendo la vía que de Bolombolo conduce a La pintada hasta llegar el cruce del rio Mulatos.



Handwritten signatures and notes:
 Cab
 H
 2015

1.3 Capacidad

El proyecto hidroeléctrico Río Mulatos II, cuyo objetivo es la generación de 7.5 MW a partir de un caudal de diseño de 5.20 m³/s, que será captado en la cota 708 msnm, coordenadas X 1136913.9 – Y 1144506.8 en el río Mulatos con la toma de 4.6 m³/s, y en la cota 738 msnm, coordenadas X 1137392.7 – Y 1144926.5, en la quebrada la Llana, con un caudal de 0.6 m³/s, con descarga de las aguas turbinadas al Río Mulatos, en la cuota 542 msnm, coordenadas X 1137918.8 – Y 1146629.3 y cuyo sistema se compone de una obra de captación en el Río Mulatos y una Segunda Captación como respaldo en la quebrada la Llana, un túnel de conducción, un sistema de generación, y una estructura de descarga. Con un caudal ecológico de 0.52 m³/s (mínimo equivalente al 10% del caudal medio; 0.46 m³/s en el río Mulatos y de 0.1 m³/s, en la quebrada la Llana), las obras se localizan al suroeste del municipio de Tarso.

1.4 Hoya Hidrográfica

El área hidrográfica del Proyecto Río Mulatos II corresponde a la cuenca del Río Mulatos hasta su desembocadura en el Río Cauca y la cuenca de la quebrada la Llana hasta su desembocadura en el Río Mulatos, con un caudal medio combinada de aproximados 5.2 m³/s.

2. ACTAS DE REUNION DE LA COMISION TRIPARTITA

Para el desarrollo de las reuniones de la comisión tripartita se programó una agenda de trabajo, la cual abarco todos los temas y actividades anexas para la realización del manual de valores unitarios.

Las actas firmadas en cada una de las reuniones se encuentran anexas a este documento. A manera de información la agenda de trabajo de cada una de ellas:

Primera reunión: se realizó los días 14 y 15 de Mayo, el día 14 se realizó una visita de campo recorriendo los 6 predios que se verán afectados por el proyecto, con el ánimo de contextualizar a la comisión espacialmente con el proyecto.

E. C. C.
L. J.
A. C.

El día 15 de mayo de 2015 se reunió la comisión tripartita en la ciudad de Medellín en las oficinas de la Empresa Energía Suroeste S.A. ESP. En la cual se instaló formalmente la comisión tripartita y se establecieron tareas a realizar por cada uno de los integrantes para la elaboración del manual de precios, dichos compromisos se consignaron en el acta anexa.

Segunda reunión: El día 28 de julio de 2015 se reunió la comisión tripartita en la ciudad de Medellín en las oficinas de la empresa Energía Suroeste S.A. ESP y se realizaron las siguientes actividades:

En cumplimiento de los compromisos adquiridos en la primera reunión, de los cuales uno era la construcción del Manual de Precios del proyecto Mulatos II y previa revisión del mismo, se realizó una última revisión de este en conjunto para su aprobación por parte de los integrantes, las observaciones y/o modificaciones se registran en el acta anexa.

3. METODOLOGIA DE VALORACIÓN

3.1 OBJETIVO

Establecer los valores unitarios que sirvan de base al proyecto hidroeléctrico río Mulatos II para liquidar los inventarios de bienes que habrán de afectarse por la obra, determinando el avalúo comercial de los predios u las mejoras, e indicando las bases para dirimir los conflictos que se presenten en la determinación de los inventarios y de áreas, a solicitud de cualquiera de las partes.

La comisión deberá investigar el área del proyecto y analizar las características sociales, actividad económica, productividad agrícola y demás, asesorándose de las entidades vinculadas a las actividades agropecuarias de la región, en especial de las de tipo oficial.



3.2 METODOLOGIA GENERAL

3.2.1. VALORACIÓN DE TERRENOS

La valoración de los terrenos se sustentará principalmente en las características de los predios con relación a los siguientes ítems, los cuales estarán plenamente descritos para cada uno de los predios:

Topografía: El peso de este ítem será del 30% y se medirá con base en la información cartográfica y la observación en terreno de cada predio.

Aguas: tendrá un peso del 20% para el valor del predio y se basará en la observación cartográfica, de imágenes y observación directa (*en terreno*), desde las cuales se evalúan las condiciones hidrológicas del sector y la influencia sobre cada uno de los predios. Será de gran importancia el acceso a la obtención de este recurso para cada predio.

Vías: su ponderación será del 30% y se evaluará tanto con la información cartográfica y la observación directa de campo, las cuales reflejarán la influencia de las vías con relación a los predios y así se podrá evaluar cuáles predios están más beneficiados por dicha influencia.

Adecuación: se ponderará en un 20% y se evaluará mediante observación directa y fotografías aéreas o imágenes satelitales.

Valor Comercial de los terrenos:

Para la estimación de valores del suelo, en concordancia con la resolución 620 de 2008 del IGAC, "*Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*". Se aplicará el método comparativo y de mercado, para lo cual se recurrirá a realizar una investigación de mercado inmobiliario en el sector de influencia del proyecto, de predios similares y/o comparables a los de objeto de avalúo, también se tendrá en cuenta información de antecedentes de avalúos que han sido realizados en el sector o en lugares relativamente similares en cuanto a sus características físicas y de ubicación geográfica. Y de ser necesario se indagará a conocedores del mercado inmobiliario en el sector.



Los integrantes de la comisión tripartita resaltaron la importancia que tendrá la norma de uso del suelo sobre su valor comercial que los terrenos, también manifiestan que las zonas explotadas agropecuariamente presentarán un valor más alto que aquellas zonas o sectores que no han sido intervenidas y que prácticamente están conformadas por Bosques y rastrojos.

TABLA DE PREDIOS AFECTADOS

Cód.	Vereda	Ced Catastral	F.M.I:	Pedio	Propietario
HRM-01	La Soledad	792200100000140001000	014-11532	Finca Mulatos U. I. C. C. Altos de Peñalisa Inm 16	Vacamonte Arango SAS
HRM-03	San Isidro	79220000100110023000	014-11534	Finca San Isidro	Juan Enrique Arango Uribe
HRM-04	La Soledad	79220000100140187000	014-13938	Lote B Parcelación Altos de Peñalisa	Juan Enrique Arango Uribe
HRM-05	La Soledad - El Zancudo	79220000100140005000	014-6712	El Pensil	Vacamonte Arango SAS
HRM-09	La Soledad - El Zancudo	79220000100140003000	014-8799	Lote B - U. I. C. Altos de Peñalisa INM 24	Marta Lucia Murillo Zuluaga Carlos Alberto Restrepo Agudelo

HRM-11	Rivera del Cauca	79220000100010003000	014-9886	Finca San Miguel del Cauca	Naranjales del Cauca SAS Diana Lucero González Garcés
--------	------------------	----------------------	----------	----------------------------	---

3.2.2. VALOR COMERCIAL DE LAS MEJORAS

Para determinar el valor de las mejoras: Previamente se realizó la siguiente verificación y clasificación de las mismas: construcciones, cultivos permanentes, cultivos transitorios, pastos y maderables.

3.2.3. VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES.

Se determina que el área de afectación e influencia del proyecto no afecta infraestructuras, viviendas u otro tipo de edificaciones, tampoco se ven afectadas comunidades o familias que deban ser reubicadas definitiva o temporalmente por la ejecución, construcción u operación del proyecto hidroeléctrico Río Mulatos II.

3.2.4. VALORACIÓN DE CULTIVOS Y MADERABLES.

Especies identificadas en los Inventarios de cultivos y maderables practicados en los predios a intervenir por el proyecto.

ESPECIES DE ARBOLES IDENTIFICADAS

No	ESPECIE	CANTIDAD	VOLUMEN M3
1	Annona reticulada	1	0.0010
2	Bursera simaruba	1	0.029
3	Cassia sp	1	0.025
4	Cedrela odorata	82	8.141
5	Citrus siensndsis	2	0.143
6	Cupania cinérea	1	1.345
7	Enterolobium cyclocarpun	8	24.310
8	Ficus insipida	1	0.167
9	Guarea trichiloides	1	0.390
10	Luehea seemannii	2	2.010
11	Mangifera indica	1	0.053
12	Ochroma lagupus	1	0.413

13	Pseudosamanea	2	3.678
14	Psidium guayaba	1	0.225
15	Spondias so	1	0.003
16	Zanthoxylum fagara	4	0.405
TOTAL		111	41.348

Nota: el inventario descrito fue el suministrado por la Empresa Energía Suroeste S.A. ESP. Que a su vez lo adquirió como resultado del contrato realizado con la ingeniera Elizabeth Mejía Álvarez

CRITERIOS APLICADOS PARA LA VALORACIÓN DE CULTIVOS Y MADERABLES

CULTIVOS PERMANENTES

El área de influencia del proyecto no afecta áreas con cultivos permanentes.

CULTIVOS TRANSITORIOS

El área de influencia del proyecto no afecta áreas con cultivos transitorios.

VALOR COMERCIAL DE PASTOS.

En zonas de uso predominante ganadero se propone además del valor intrínseco del terreno, tener en cuenta los valores del establecimiento y conservación de pastos mejorados si los hubiera.

VALOR COMERCIAL DE MADERABLES.-

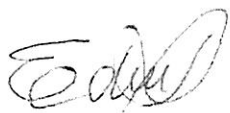
Las especies maderables se clasificaron según su calidad y uso comercial, en maderas de: selección, primera, segunda y sombra.

Para zonas de baja densidad de especies maderables se define el valor de cada árbol según el estado de desarrollo, que se define de acuerdo al diámetro del tronco a la altura del pecho (DAP), así: Alto para DAP igual o mayor a 70 centímetros, Medio para DAP entre 40 a 70 centímetros y Pequeño para DAP menor a 40 centímetros.



En zonas con altas densidades en especies maderables que dificultan realizar el inventario por individuo, se pagará como bosque por hectárea clasificando dos tipos de bosques, **Primario** o no intervenido, donde las especies se conservan en estado natural y **Secundario** o intervenido donde se han retirado las especies más valiosas para uso comercial y comparte espacios con otras especies o de sombra. Su valor se determinará dependiendo de la especie maderable predominante.

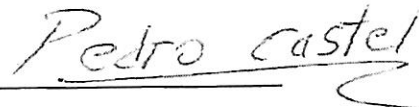
Aprobación Comisión Tripartita:



Representante de propietarios



Representante IGAC



Representante Empresa



71 00009 01 OCT. 2015

4. TABLAS DE CALIFICACION

TOPOGRAFÍA 30%	PENDIENTE %	PUNTOS
Plano a ondulado	0 al 25	30
Fuertemente quebrado	26 al 50	20
Escarpado	50	15

AGUAS 20%	PUNTOS
Buenas	20
Suficientes	16
Escasas	10
Sin Agua	4

VÍAS 30%	PUNTOS
Vía principal	30
Vía veredal	25
Camino de herradura	15

ADECUACION 20%	PUNTOS
Cultivo permanente	20
Cultivo transitorio	20
Pastos mejorados	20
Terreno enmalezado	15
Terreno con Bosque	10

Emp.
Raf.
2015

5. TABLAS DE PRECIOS UNITARIOS

5.1. VALOR COMERCIAL DE TERRENOS

Debido a homogeneidad de los predios y teniendo en cuenta la dinámica inmobiliaria en el sector, se establecen 2 tipos de valor comercial a saber, a los cuales se les aplicara los factores de las tablas de calificación descritas en el ítem anterior.

- Predios agropecuarios rurales ubicados en agrupación campestre con régimen de propiedad horizontal tendrán un valor de \$120.000.000 Hectárea
- Predios agropecuarios rurales tendrán un valor de \$100.000.000 Hectárea

5.2. VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

No se han identificado construcciones en los predios a intervenir tanto en planos como en la visita de inspección realizada por los miembros de la Comisión Tripartita, sin embargo en caso de que se vea afectada alguna construcción, su valor se definirá mediante el análisis de precios unitarios en la región.

Actualización del valor de las construcciones

El manual de valores unitarios del proyecto Hidroeléctrico Rio Mulatos II se actualizara cada año a partir del primero de enero de 2016 según el índice establecido por la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) hasta que finalice el proceso de compra, esta actualización no requiere deliberación por parte de la comisión tripartita ni aprobación por parte del Ministerio de Minas y Energía.

EAP
hy
Qoni



71 00009 0 1 OCT. 2015

5.3. VALORES DE CULTIVOS.

En el proyecto Hidroeléctrico Rio Mulatos II no hay cultivos por lo cual no se establecieron precios para este ITEM.

Aprobación Comisión Tripartita:

Representante de propietarios

Representante IGAC

Representante Empresa



71 00009 2 1 OCT 2015

Resolución. _____

5.4. VALORES PARA MADERABLES.

Zona alta densidad de especies

BOSQUE	VALOR HECTÁREA EN \$
Según la especie maderable predominante. Hasta	3.000.000.

Para zonas de baja densidad de especies, precios por cada árbol.

Tipo de maderable	Valor \$
Maderables	50.000
No Maderables	30.000

Aprobación Comisión Tripartita:

Representante de propietarios

Representante IGAC

Representante Empresa



71 00009 0 1 OCT. 2015

6. ANEXOS

Actas de reunión comisión tripartita.

ANEXOS

Fichas prediales con inventarios

Plano general predial del proyecto

Planos individuales (Predio)

Escritura
de
compraventa

**PROYECTO HIDROELÉCTRICO MULATOS II
ENERGIA DEL SUROESTE S.A E.S.P.**

GESTIÓN PREDIAL

COMISIÓN TRIPARTITA

Acta de Reunión 001-20150515

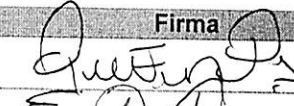
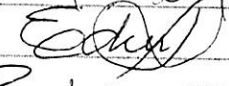
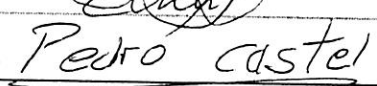
Lugar: Carrea 35 #7-99 Medellín

Fecha: viernes, 15 de mayo de 2015

Hora Inicio: 8:30 AM

Página 1 **de** 1

Asistentes:

Nombre	Cargo	Firma
Pedro Enrique Palacios R	Representante IGAC	
Eduardo Apolinar Moreno P	Delegado Propietario	
Pedro Gabriel Castelblanco	Delegado Hidroeléctrica Rio Mulatos	

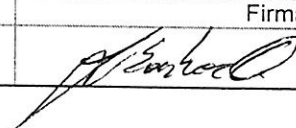
Orden del día

- 1- Presentación de los integrantes de la comisión tripartita.
- 2- Intervención del representante del IGAC respecto a la participación del IAGC en la comisión.
- 3- Exposición de conceptos técnicos a tener en cuenta en la valoración.
- 4- Conclusiones y compromisos.

Desarrollo de la reunión:

- 1- El representante del IGAC, hará revisión de los antecedentes existentes en sus registros de avalúos comerciales en el sector, con miras a establecer los límites superior e inferior para la negociación.
- 2- El día 14 de Mayo se realizó la visita técnica por parte del representante del IGAC a los predios objeto de la comisión, en compañía de un funcionario de la Empresa.
- 3- Se da claridad sobre los parámetros de presentación de los avalúos, se deben entregar los soportes de los estudios de mercado por cada una de las partes.
- 4- El avalúo debe ser presentado y ajustado a la normatividad vigente.
- 5- El representante del IGAC, aclara que los valores deben ser establecidos sobre el mercado actual de los valores de mercado que se encuentren en el sector, el cual debe estar de acuerdo a la norma de uso de suelo vigente establecido por la oficina de planeación del municipio, dichos valores no deben incluir expectativas sobre nuevos proyectos, ni sobre actividades económicas que no permita la norma.
- 6- Se acuerda el envío de los avalúos realizados por las partes al representante del IGAC, vía correo electrónico pepalacios@igac.gov.co
- 7- El representante del IGAC se compromete a entregar en el transcurso de la semana de 18 al 23, la información acerca de los estudios de mercado del Instituto, para fijar la nueva fecha de reunión.

Pendientes:

Hora finalización de la reunión:	Redactor del Acta:	Firma
11:00 AM	Jhon Fredy Sanchez Q.	

71 00009 0 1 OCT. 2015

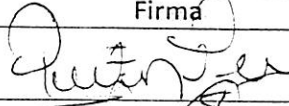
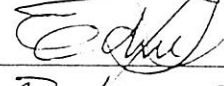
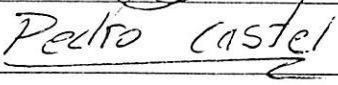
SUROESTE S.A. E.S.P.

27-59

25 JUL 2015

PROYECTO HIDROELECTRICO MULATOS II ENERGÍA DEL SUROESTE S.A. E.S.P.	Gestión Predial
	Comisión tripartita
	Acta de Reunión 001-20150728

lugar	Carrera 35 No 7-99 Medellín			
Fecha:	28 de julio de 2015	Hora Inicio:	10:00 am	Página 1 de 1

Asistentes		
Nombre	Cargo	Firma
Pedro Enrique Palacios R	Representante IGAC	
Eduardo Apolinar Moreno P	Delegado de Propietarios	
Pedro Gabriel Castelblanco	Delegado Hidroeléctrica Rio Mulatos	

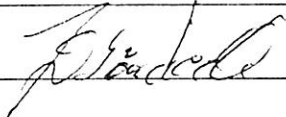
Orden del Día

- Revisión y concertación del manual de Valores Unitarios
- Estructuración del texto del manual de Valores unitarios

Desarrollo de la Reunión

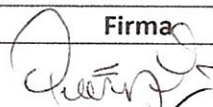
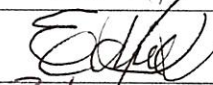
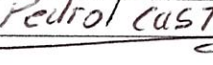
- los funcionarios de la comisión tripartita estructuran el texto general del manual de Valores unitarios
- la comisión determina de los porcentajes y puntuaciones de afectación establecidos para el manual de Valores Unitarios.
- La comisión realizó discusión sobre los valores por hectárea de los predios afectados por el proyecto, teniendo como base estudios de mercado de la zona, y se llegó al siguiente acuerdo: predios bajo reglamento de propiedad horizontal ciento veinte millones de pesos (\$ 120.000.000,00) Hectárea y para predios rurales agropecuarios cien millones de pesos (\$ 100.000.000,00) Hectárea.
- La comisión fijo los valores de las mejoras encontradas en los predios afectados por el proyecto, se aclara que los predios y en especial las áreas que son de interés para el proyecto hidroeléctrico rio Mulatos II, no tienen presencia de comunidades afectadas, construcciones o casas de habitación, cultivos transitorios o permanentes.
- La comisión llega a acuerdo con el contenido del manual de Valores Unitarios y procede a la firma del mismo.

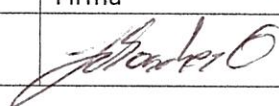
Pendientes:

Hora de Finalización de la Reunión	Redactor del Acta	Firma
04:00 P.M.	John F Sanchez Q	

71 00009 01 OCT. 2015

PROYECTO HIDROELECTRICO MULATOS II ENERGÍA DEL SUROESTE S.A. E.S.P.		Gestión Predial Comisión tripartita Acta de Reunión 001-20150901		
Lugar	Carrera 35 No 7-99 Medellín (Video Conferencia)			
Fecha:	01 de Septiembre de 2015	Hora Inicio:	10:00 am	Página 1 de 1

Asistentes		
Nombre	Cargo	Firma
Pedro Enrique Palacios R	Representante IGAC	
Eduardo Apolinar Moreno P	Delegado de Propietarios	
Pedro Gabriel Castelblanco	Delegado Hidroeléctrica Rio Mulatos	
Orden del Día		
- Revisión y concertación de observaciones presentadas por el Ministerio de Minas y Energía sobre el manual de valores unitarios - Estructuración del texto de las Aclaraciones del manual de Valores unitarios		
Desarrollo de la Reunión		
- Se realizó reunión por video conferencia para atender las solicitudes del ministerio de minas y Energía - Los miembros de la comisión tripartita revisan las observaciones presentadas por el ministerio de Minas y Energía sobre el texto general del manual de Valores unitarios - La comisión determina realizar un documento dando claridad y alcance a las observaciones presentadas. - La comisión concertó aclarar los numerales 5.2, 5.3 y 5.4 del manual de Valores unitarios así: - Numeral 5.2: Fijo que las construcciones y mejoras que pudieren verse afectadas por la ejecución y construcción del proyecto hidroeléctrico Rio Mulatos II, su valor será actualizado a partir del primero de enero de 2016 según el índice establecido por la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) hasta que finalice el proceso de compra. - Numeral 5.3 y 5.4: se establece que para la para los cultivos y para los maderables, su valor será actualizado a partir del primero de enero de 2016 según el índice de precios al consumidor (IPC) hasta que finalice el proceso de compra - La comisión llega a acuerdo en incorporar 3 predios, que por razones técnicas y de ingeniería se requieren para el normal desarrollo del proyecto, dichos predios estan cobjiados bajo la Declaratoria de Utilidad Pública y pertenecen a personas que ya hacen parte del censo inicial del manual de precios, por lo cual no se altera su conformación.		
Pendientes:		

Hora de Finalización de la Reunión	Redactor del Acta	Firma
04:00 P.M.	John F Sanchez Q	

COMISION TRIPARTITA



PROYECTO HIDROELÉCTRICO MULATOS II

Manual de Valores Unitarios

**Aclaración y Complementación a la Tabla de Predios Afectados y a los
Numerales 5.2, 5.3 y 5.4 del Manual de Valores Unitarios**

(Ley 56 de 1981 – Decreto 2024 de 1982)

Medellin, Septiembre de 2015




**MANUAL DE VALORES UNITARIOS
AVALÚO DE PREDIOS Y MEJORAS
Aclaración y Complementación**

CONTENIDO

Página

- | | |
|--|----------|
| 1. Actualización de tabla de predios | 3 |
| 2. Aclaración de los numerales 5.2, 5.3 y 5.4 | 4 |





71 00009 0 1 OCT. 2015

1. TABLA DE PREDIOS AFECTADOS:

Por medio de este documento se incorporan 3 predios a la tabla inicial de predios.

1.1. Tabla inicial de predios:

Cód.	Vereda	Ced Catastral	F.M.I:	Pedio	Propietario
HRM-01	La Soledad	792200100000140001000	014-11532	Finca Mulatos U. I. C. C. Altos de Peñalisa Inm 16	Vacamonte Arango SAS
HRM-03	San Isidro	79220000100110023000	014-11534	Finca San Isidro	Juan Enrique Arango Uribe
HRM-04	La Soledad	79220000100140187000	014-13938	Lote B Parcelación Altos de Peñalisa	Juan Enrique Arango Uribe
HRM-05	La Soledad - El Zancudo	79220000100140005000	014-6712	El Pensil	Vacamonte Arango SAS
HRM-09	La Soledad - El Zancudo	79220000100140003000	014-8799	Lote B - U. I. C. Altos de Peñalisa INM 24	Marta Lucia Murillo Zuluaga Carlos Alberto Restrepo Agudelo
HRM-11	Rivera del Cauca	79220000100010003000	014-9886	Finca San Miguel del Cauca	Naranjales del Cauca SAS Diana Lucero González Garcés

1.2. Predios a ser incorporados

Cód.	Vereda	Ced Catastral	F.M.I:	Pedio	Propietario
HRM-02	La Soledad	792200100000110004000	014-11535	Finca San Isidro Dos	Juan Enrique Arango Uribe
HRM-06	La Soledad - El Zancudo	79220000100140004000	014-6713	El Jazmín	Marta Lucia Murillo Zuluaga Carlos Alberto Restrepo Agudelo
HRM-12	La Soledad - El Zancudo	79220000100140181000	014-8899	El Diamante	Marta Lucia Murillo Zuluaga Carlos Alberto Restrepo Agudelo

Se establece el número final de predios afectados por el proyecto en nueve (9).

Handwritten signature

Handwritten signature

2. ACLARACIÓN DE LOS NUMERALES 5.2, 5.3 Y 5.4.

Por medio del presente se incorpora la palabra mejoras en el numeral 5.2 y se determina y especifica la forma de indexar y actualizar los valores determinados en los numerales 5.2, 5.3 y 5.4 del manual de valores unitarios.

5.2 VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS.

No se han identificado construcciones en los predios a intervenir tanto en planos como en la visita de inspección realizada por los miembros de la Comisión Tripartita, sin embargo en caso de que se vea afectada alguna construcción, su valor se definirá mediante el análisis de precios unitarios en la región.

Actualización del valor de las construcciones y mejoras

El manual de valores unitarios del proyecto Hidroeléctrico Rio Mulatos II se actualizara cada año a partir del primero de enero de 2016 según el índice establecido por la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) hasta que finalice el proceso de compra, esta actualización no requiere deliberación por parte de la comisión tripartita ni aprobación por parte del Ministerio de Minas y Energía.

5.3 VALORES DE CULTIVOS.

En el proyecto Hidroeléctrico Rio Mulatos II no hay cultivos por lo cual no se establecieron precios para este ITEM.

Actualización del valor de Cultivos:

Si los hubiese El manual de valores unitarios del proyecto Hidroeléctrico Rio Mulatos II se actualizara cada año a partir del primero de enero de 2016 según el índice de precios al consumidor (IPC) hasta que finalice el proceso de compra.

Edur

5.4 VALORES PARA MADERABLES.

Zona alta densidad de especies

BOSQUE	VALOR HECTÁREA EN \$
Según la especie maderable predominante. Hasta	3.000.000.

Para zonas de baja densidad de especies, precios por cada árbol.

Tipo de maderable	Valor \$
Maderables	50.000
No Maderables	30.000

Actualización del valor de zonas de alta y baja densidad de especies:

Para los valores descritos en el presente numeral, El manual de valores unitarios del proyecto Hidroeléctrico Río Mulatos II se actualizara cada año a partir del primero de enero de 2016 según el índice de Precios al Consumidor (IPC) hasta que finalice el proceso de compra.

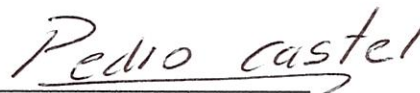
Aprobación Comisión Tripartita:



Representante de propietarios



Representante IGAC



Representante Empresa