

	PUBLICACIÓN DE AVISO PARA NOTIFICACIÓN DE OFERTA	F-14-22
		Versión: 01
		Fecha: 31/05/16

AVISO No. 69 DE FECHA 7 DE MARZO DE 2018

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, establecimiento público de orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de 3 de Noviembre de 2011 entidad que para todos los efectos de estructurar, planear, contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de transporte, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989 y Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y vigentes, por medio del Contrato de Concesión APP N° 003-2014; facultó a la **CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.**, firma concesionaria, para adelantar en su nombre y representación, bajo la modalidad de delegación de funciones, la obligación de Financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del Corredor Honda – Puerto Salgar – Girardot, de acuerdo con el Apéndice Técnico 1 y demás apéndices del Contrato, incluido el trámite para la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria de los predios afectados al paso de la vía del proyecto vial Honda – Puerto Salgar – Girardot

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 Párrafo 2 del C.P.A. y C.A. el Representante Legal de la **CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.**,

HACE SABER

Que el día doce (12) de enero de 2018, se libró oficio de oferta formal de compra No. OFC-355-2018, dirigida a los señores **MARTHA GIOMAR VANZINA LEON Y WILSON VANZINA LEON**; para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión Honda – Puerto Salgar – Girardot, cuyo contenido es el siguiente:

es

	PUBLICACIÓN DE AVISO PARA NOTIFICACIÓN DE OFERTA	F-14-22
		Versión: 01
		Fecha: 31/05/16

	OFERTA DE COMPRA	F-14-09
		Versión: 02
		Fecha: 02-05-2016

Bogotá, 12 de Enero de 2018

OFC-355-2018

Señores

MARTHA GIOMAR VANZINA LEON y WILSON VANZINA LEON
 Predio LOTE # 12 MANZANA B URB. LA ESPERANZA
 Municipio de Guataquí
 Departamento de Cundinamarca

ASUNTO: OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO, UBICADO EN LAS SIGUIENTES **ABSCISAS: INICIAL: K38+994,38 D – FINAL: K39+004,38 D;** DEL PROYECTO VIAL CONCESSION HONDA-PUERTO SALGAR – GIRARDOT, UNIDAD FUNCIONAL 3, MUNICIPIO DE GUATAQUI, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, IDENTIFICADO CON **CÉDULA CATASTRAL 25-324-01-00-00-0030-0012-0-00-00-0000** Y **MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 307-27371** DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT

Respetados señores,

La Concesión Alto Magdalena S.A.S., sociedad comercial con NIT 900.745.219-8, adquirió la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial identificada con NIT: 830.125.996-9, con ocasión del **CONTRATO DE CONCESSION BAJO EL ESQUEMA APP 003 DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2014**; Proyecto que fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 1265 del 1 de noviembre de 2013 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere comprar una zona de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **ALMA-3-0020-20**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio denominado **LOTE # 12 MANZANA B URB. LA ESPERANZA**, ubicado en el municipio de Guataquí, del departamento de Cundinamarca, distinguido con la cédula catastral No. **25-324-01-00-00-0030-0012-0-00-00-0000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **307-27371** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **VEINTINUEVE COMA CERO DOS METROS CUADRADOS (29,02 m2)**, que incluye las siguientes construcciones y mejoras: 1,52 m de Cerca lindero, cerca en postes de madera aserrada de 0,15 m x 0,15 m con altura de 1,60 m con cuatro hilos en alambre de púas, distancia entre postes de 2,00 m. Incluye además los siguientes cultivos y especies: 29,02 m2 de Pastos Naturales.

Me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y Resolución

ep

ep

	PUBLICACIÓN DE AVISO PARA NOTIFICACIÓN DE OFERTA	F-14-22
		Versión: 01
		Fecha: 31/05/16

	OFERTA DE COMPRA	F-14-09
		Versión: 02
		Fecha: 02-05-2016

2684 de 2015 del Ministerio de Transporte, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2015. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor del avalúo comercial corporativo número ALMA-3-0020-20 elaborado por la LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ, se discrimina así: la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE (\$3.495.624,00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno objeto de oferta.

Así las cosas, el valor total de la presente oferta de compra es de: **TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE (\$3.495.624,00)**.

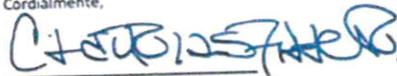
A partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola. De ser aceptada la Oferta Formal de Compra, deberá suscribirse Escritura Pública de compraventa o Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

En caso de no lograrse un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta Formal de Compra conforme a lo estipulado en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4° de la Ley 1742 de 2015 y en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañar para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial ALMA-3-0020-20 copia del Avalúo Comercial Corporativo ALMA-3-0020-20-2017, copia del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO

Representante Legal.

Concesión Alto Magdalena S.A.S

Elaboró: Andrea Acosta Ruiz

Revisó: Leonardo Fino



	PUBLICACIÓN DE AVISO PARA NOTIFICACIÓN DE OFERTA	F-14-22
		Versión: 01
		Fecha: 31/05/16

Que Concesión Alto Magdalena envió la comunicación de citación para la notificación personal CIT-355-2018 de fecha 12 de enero de 2018 mediante correo certificado SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4-72 guía de venta No. RN890388225CO a la dirección del predio en Guataquí denominado "LOTE #12 MANZANA B URB. LA ESPERANZA" SEGÚN FMI, sin embargo la empresa de mensajería contratada certifica que no se pudo entregar la correspondencia; teniendo en cuenta lo anterior el concesionario procedió a publicar la mencionada citación en la página de la concesión <http://www.altomagdalena.com.co/19-sample-data-articles/noticias/380-notificaciones-por-aviso-noviembre-13> y en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura http://www.ani.gov.co/sites/default/files/alma-3-0020-20_citacion.pdf, por un término de cinco (5) días hábiles.

Hasta la fecha el propietario no ha concurrido a la Concesión Alto Magdalena a notificarse del acto de oferta formal de compra OFC-355-2018, conforme a lo indicado en la comunicación de citación remitida por correo certificado, publicada en la página de la Concesión y de la Agencia Nacional de Infraestructura.

En la citación se le informaron las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que se haya presentado a notificar personalmente.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la notificación por aviso mediante publicación en las páginas web www.ani.gov.co y www.concesionaltomagdalena.com, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Así mismo, se fijará por el término de cinco (5) días en la cartelera de la Oficina de "Gestión Predial" de la CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S., ubicada en la Calle 13 No. 10-16 Centro Comercial Celi, Municipio de Honda - Tolima.

Contra la oferta de compra que se notifica mediante el presente AVISO no proceden recursos en vía gubernativa, según lo establecido en el inciso 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, del Plano Topográfico, de la faja de terreno a adquirir y del Avalúo Comercial Corporativo, La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentra reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el capítulo I del título IV de la Ley 1682 y en la Ley 1742 de 2014.

EP



**PUBLICACIÓN DE AVISO PARA
NOTIFICACIÓN DE OFERTA**

F-14-22

Versión: 01

Fecha: 31/05/16

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA CONCESION ALTO MAGDALENA S.A.S., Y

EN LA PÁGINA WEB

EL **08 MAR 2018** A LAS 7.00 A.M.

DESFIJADO EL **14 MAR 2018** A LAS 6:00 P.M

CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO

Representante Legal

CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S

Firma delegataria Agencia Nacional de infraestructura

Anexo: Copia íntegra de la oferta formal de compra y Ficha Predial, plano predial, informe de avalúo y normas.

Elaboró: Lizeth Natalia Duran

Revisó: Steffy LInch Barrera

	OFERTA DE COMPRA	F-14-09
		Versión: 02
		Fecha: 02-05-2016

Bogotá, 12 de Enero de 2018

OFC-355-2018

Señores

MARTHA GIOMAR VANZINA LEON y WILSON VANZINA LEON

Predio LOTE # 12 MANZANA B URB. LA ESPERANZA

Municipio de Guataquí

Departamento de Cundinamarca

ASUNTO: OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO, UBICADO EN LAS SIGUIENTES **ABSCISAS: INICIAL: K38+994,38 D – FINAL: K39+004,38 D**; DEL PROYECTO VIAL CONCESIÓN HONDA-PUERTO SALGAR – GIRARDOT, UNIDAD FUNCIONAL 3, MUNICIPIO DE GUATAQUI, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, IDENTIFICADO CON **CÉDULA CATASTRAL 25-324-01-00-00-00-0030-0012-0-00-00-0000** Y **MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 307-27371** DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT

Respetados señores,

La Concesión Alto Magdalena S.A.S., sociedad comercial con NIT 900.745.219-8, adquirió la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**-, agencia nacional estatal de naturaleza especial identificada con NIT: 830.125.996-9, con ocasión del CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APP 003 DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2014; Proyecto que fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 1265 del 1 de noviembre de 2013 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere comprar una zona de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **ALMA-3-0020-20**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se segregará de un predio denominado LOTE # 12 MANZANA B URB. LA ESPERANZA, ubicado en el municipio de Guataquí, del departamento de Cundinamarca, distinguido con la cédula catastral No. **25-324-01-00-00-00-0030-0012-0-00-00-0000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **307-27371** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de VEINTINUEVE COMA CERO DOS METROS CUADRADOS (29,02 m²), que incluye las siguientes construcciones y mejoras: 1,52 m de Cerca lindero, cerca en postes de madera aserrada de 0,15 m x 0,15 m con altura de 1,60 m con cuatro hilos en alambre de púas, distancia entre postes de 2,00 m. Incluye además los siguientes cultivos y especies: 29,02 m² de Pastos Naturales.

Me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y Resolución



	OFERTA DE COMPRA	F-14-09
		Versión: 02
		Fecha: 02-05-2016

2684 de 2015 del Ministerio de Transporte, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2015. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor del avalúo comercial corporativo número ALMA-3-0020-20 elaborado por la LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ, se discrimina así: la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE (\$3.495.624,00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno objeto de oferta.

Así las cosas, el valor total de la presente oferta de compra es de: **TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE (\$3.495.624,00)**.

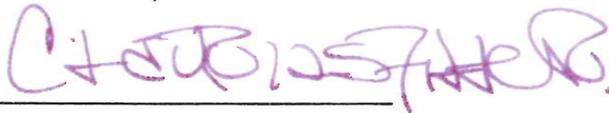
A partir de la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola. De ser aceptada la Oferta Formal de Compra, deberá suscribirse Escritura Pública de compraventa o Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

En caso de no lograrse un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la Oferta Formal de Compra conforme a lo estipulado en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4° de la Ley 1742 de 2015 y en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial ALMA-3-0020-20 copia del Avalúo Comercial Corporativo ALMA-3-0020-20-2017, copia del plano topográfico de la franja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO

Representante Legal.

Concesión Alto Magdalena S.A.S

Elaboró: Andrea Acosta Ruiz

Revisó: Leonardo Fino

	CITACIÓN	F-14-06
		Versión: 02
		Fecha: 04-04-2016

Bogotá D.C., 12 de Enero de 2018

CIT-355-2018

Señores

MARTHA GIOMAR VANZINA LEON y WILSON VANZINA LEON

Predio LOTE # 12 MANZANA B URB. LA ESPERANZA

Municipio de Guataquí - Departamento de Cundinamarca

Asunto: Citación notificación Oferta Formal de Compra

Respetados señores,

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicito muy comedidamente presentarse personalmente o por medio de su Apoderado, en las oficinas de la Concesión Alto Magdalena, ubicadas en la Calle 31 No. 7 – C – 12 Barrio Blanco de la ciudad de Girardot – Cundinamarca, con el fin de recibir notificación personal de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio **OFC-355-2018** de fecha de 12 de Enero de 2018, el cual fue emitido por el Concesionario respecto del área a adquirir del predio denominado LOTE # 12 MANZANA B URB. LA ESPERANZA, ubicado en el municipio de Guataquí, del departamento de Cundinamarca, distinguido con la cédula catastral No. **25-324-01-00-00-0030-0012-0-00-00-0000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **307-27371** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

Para tal efecto el interesado deberá identificarse con Cédula de Ciudadanía original, y en caso de personas jurídicas, mediante Certificado de Existencia y Representación Legal expedido con antelación no mayor a quince días, en el que pueda verificarse que quien comparece a notificarse cuenta con facultades para actuar en dicho acto. En caso de apoderados, el poder debe estar debidamente autenticado.

Me permito recordarle que conforme a las normas legales vigentes, usted cuenta con cinco (5) días hábiles, contados a partir del envío de la presente comunicación, para notificarse personalmente del acto administrativo enunciado inicialmente.

Agradezco la atención que se le brinde a la presente, teniendo en consideración que la obra en mención contribuye al progreso y desarrollo de nuestro país.

Cualquier inquietud comunicarse con la Abogada Andrea Acosta al teléfono 3214713550 o al 3219738509

Cordialmente,



CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO

Representante Legal

CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.



INVENTARIO PREDIAL

UNIDAD FUNCIONAL:	3
PREDIO No. :	ALMA-3-0020-20
NOMBRE PROPIETARIO:	MARTHA GIOMAR VANZINA LEON Y OTRO
DIRECCION PREDIO:	MZ B LT 12 K 2 B 64
AREA REQUERIDA (m2)	29,02

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1			
2			

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	Cerca lindero, cerca en postes de madera aserrada de 0,15 m x 0,15 m con altura de 1,60 m con cuatro hilos en alambre de púas, distancia entre postes de 2,00 m.	1,52	m
2			
3			
4			
5			
6			

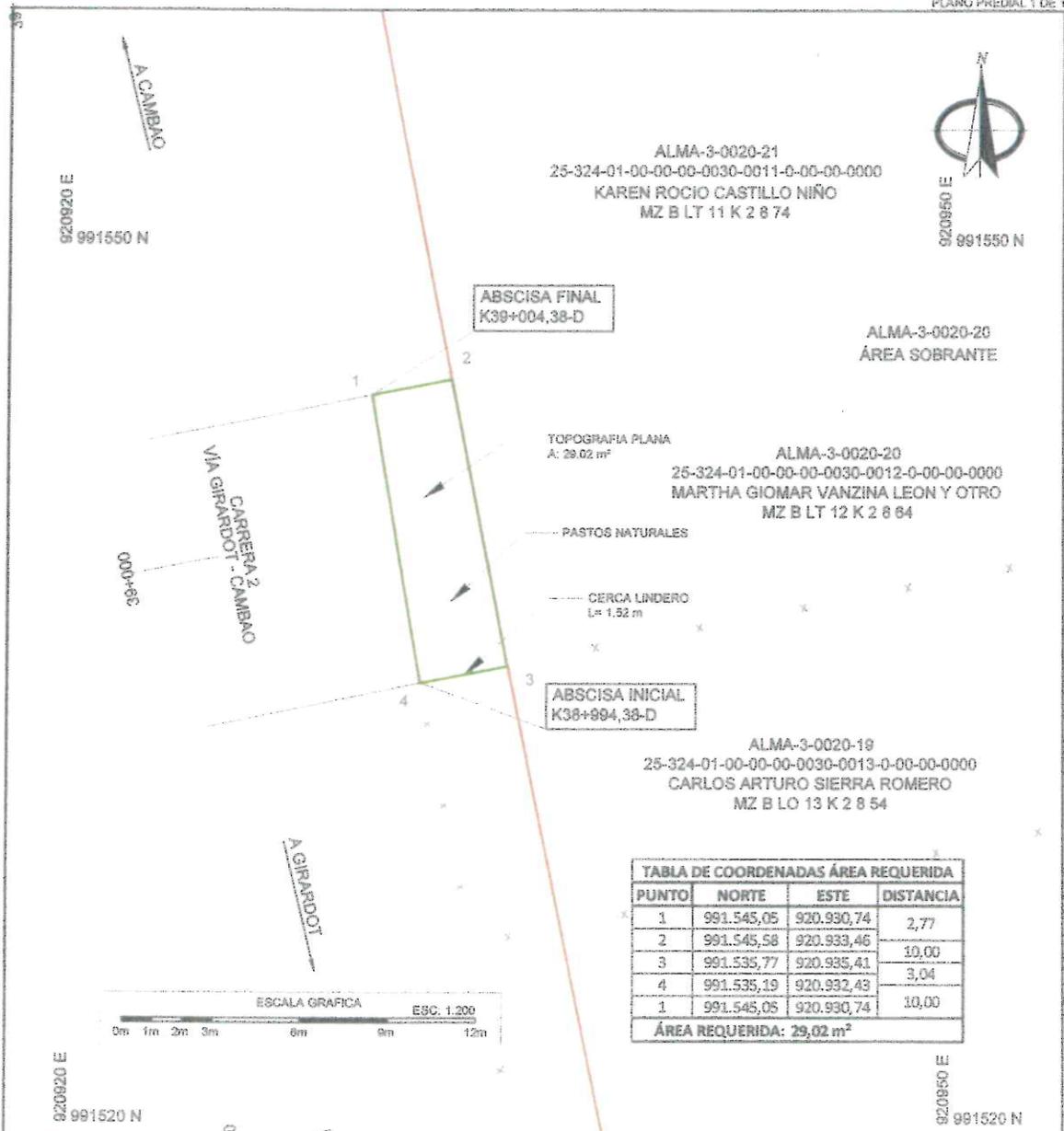
No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Pastos Naturales	29,02	m2
2			
3			
4			
5			
6			
7			


MHC
 Ing. Carlos Bueno Bermúdez
 M.P. 25222-344308 CND
RESIDENTE TECNICO PREDIAL


Consorcio 4C
REVISADO

				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		CÓDIGO GCS-F-185	
PROYECTO DE CONCESIÓN MONDA - FUENTE SANJUAN - GUARADUAY		PROCESO RICA PREDIAL		VERSIÓN 001		FECHA 10/02/2015	
CONTRATO No.: APP-008 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2014		UNIDAD FUNCIONAL 3		SECTOR O TRAMO GUATUQUÍ - CAMBIAG			
PREDIO No.: ALMA-2-0010-20 K30-03A, 30-D K30-00A, 30-D		CEDELA DIRECCION / EMAL DIRECCION DEL PREDIO		MARBER LONGITUD EFECTIVA 51864334 3/4		MATRICULA INMOBILIARIA 307-27371 CELULA CATASTRAL 25-324-01-00-00-000-001-2-000-00-000	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO MARTHA GIOMAR VANZINA LEON Y OTRO		CLASIFICACION DEL SUELO URBANO		LONGITUD (m) NORTE 2.77 SUR 3.04 ORIENTE 30.00 OCCIDENTE 30.00		COUNTANTES KAREN ROCIO CASTILLO RINGO CARLOS ARTURO SIERRA ROMERO MARTHA GIOMAR VANZINA LEON Y OTRO VIA GIRARDOT - CAMBIAG (CARRERA 2)	
VEREDA/BARRIO: ESPERANZA I MUNICIPIO: GUATUQUÍ DPTO: CORDOBA		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA		LOTE 0 - 7 % Plana		UNIDAD m2	
Predio requerido para: MEJORAMIENTO		INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES CANT 20.02		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS TOTAL AREA CONSTRUIDA 0.00		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS 1) Zona Urbana, area en poder de madre separada de 0.15 m x 0.15 m con altura de 3.00 m en alfileres de plomo, separada entre postes de 2.00 m. 2) Zona Urbana, area en poder de madre separada de 0.15 m x 0.15 m con altura de 3.00 m en alfileres de plomo, separada entre postes de 2.00 m. 3) Zona Urbana, area en poder de madre separada de 0.15 m x 0.15 m con altura de 3.00 m en alfileres de plomo, separada entre postes de 2.00 m. 4) Zona Urbana, area en poder de madre separada de 0.15 m x 0.15 m con altura de 3.00 m en alfileres de plomo, separada entre postes de 2.00 m.	
FECHA DE ELABORACIÓN: 19/02/2015		AREA TOTAL TERRENO 275.00 m ²		AREA REQUERIDA 29.02 m ²		AREA REMANENTE 0.00 m ²	
Elaboró: Ing. Carlos Alberto Bermúdez M.P. 25222-444308 CND		AREA SOBREPANTE 245.98 m ²		AREA TOTAL REQUERIDA 29.02 m ²		Observaciones: 1) El área total del terreno es tomada de los datos de propiedad del predio. 2) El número de la vereda o barrio es tomado del mapa de Delineación Administrativa Sector Urbano del Municipio de Guatiquí. 3) Las áreas sobrepante son computadas con su respectivo colchón, por lo tanto solo se toma en cuenta la mitad de su longitud requerida. 4) Según el LOT del municipio de Guatiquí en su artículo 50 se indica que "Las inmuebles urbanizados son inalienables de ser subdivididos en la forma establecida en la licencia, sin que cada unidad sea inferior a 96 m ² ". Por tal razón el área sobrepante de 245.98 m ² es desahorillada.	

 		PROYECTO HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		FICHA PREDIAL ID ALMA-3-0020-20
ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS				
REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS ENTRE CATASTRO Y LOS TÍTULOS				
ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL		CONCEPTO TÉCNICO		
170,00 m ²		Según la tradición del inmueble a 20 años, se desprende que el área y extensión del predio que está señalada en títulos según Escritura Pública Nº: 3408 del 13 de Diciembre de 1989 de la Notaría Única de Girardot el área del terreno es de 275,00 m ² . En el certificado catastral del predio el área del predio es de 170,00 m ² . La diferencia encontrada en áreas entre la información jurídica y el certificado catastral corresponde a 105,00 m ² . Teniendo en cuenta la diferencia existente en el área de títulos traslaticios de dominio y Catastro, se recomienda al propietario solicitar a la Entidad Pública o quien haga sus veces, de ser necesario, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos.		
REVISÓ Y APROBO		ELABORÓ		
		 Ing. Carlos Bueno Bermúdez M.P. 25222-344308 CND		
FECHA:		FECHA DE ELABORACIÓN:		
		19/05/2017		



ALMA-3-0020-21
25-324-01-00-00-0030-0011-0-00-00-0000
KAREN ROCIO CASTILLO NIÑO
MZ B LT 11 K 2 8 74

ALMA-3-0020-20
ÁREA SOBRANTE

ALMA-3-0020-20
25-324-01-00-00-0030-0012-0-00-00-0000
MARTHA GIOMAR VANZINA LEON Y OTRO
MZ B LT 12 K 2 8 64

ALMA-3-0020-19
25-324-01-00-00-0030-0013-0-00-00-0000
CARLOS ARTURO SIERRA ROMERO
MZ B LO 13 K 2 8 54

TABLA DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	991.545,05	920.930,74	2,77
2	991.545,58	920.933,46	10,00
3	991.535,77	920.935,41	3,04
4	991.535,19	920.932,43	10,00
1	991.545,05	920.930,74	10,00

ÁREA REQUERIDA: 29,02 m²



CONCESIÓN HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		REVISO: ANDRÉS OROZCO BEDOYA INGENIERO CIVIL	CONVENCIONES	
		APROBÓ:	BORDO VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPA DERECHO VIA BORDO VIA EXISTENTE LINDERO LINEA DE CHAPLANES BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	
		PROPIETARIO: MARTHA GIOMAR VANZINA LEON Y OTRO	AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA AREA CONSTRUCCIONES AREAS AREA REMANENTE POSTE ARBOL CERCAS FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSIÓN	
ELABORÓ: CARLOS BUIRRO RAMÍREZ INGENIERO CIVIL		FECHA ELAB.: 05/2017	UNIDAD FUNCIONAL: UF3	Nº. CATASTRAL: 25-324-01-00-00-0030-0012-0-00-00-0000
CUADRO DE AREAS (m ²) AREA REQUERIDA: 29,02 AREA TOTAL: 275,00 AREA CONST.: 0,00 AREA SOBRANTE: 245,98 AREA REMANEN.: 0,00		ESCALA: 1:200	PLANO: 1 DE 1	FECHA GRAFICA Nº: ALMA-3-0020-20

4 Consorcio 4C
REVISADO



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 17050887645421079

Nro Matrícula: 307-27371

Página 1

Impreso el 8 de Mayo de 2017 a las 02:41:54 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 307 - GIRARDOT DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: GUATAQUI VEREDA: GUATAQUI

FECHA APERTURA: 15-01-1990 RADICACIÓN: 00150 CON: ESCRITURA DE: 13-12-1989

CODIGO CATASTRAL: 25324010000000030001200000000000 COD CATASTRAL ANT: 25324010000300012000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO EJIDO DISTINGUIDO CON EL NUMERO DOCE (12) MANZANA B. INTEGRANTE DE LA URBANIZACION LA ESPERANZA DE GUATAQUI. LOTE SITUADO EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE GUATAQUI. CUNDINAMARCA, CON UNA CABIDA APROXIMADA DE DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, (275 M2). SUS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA #3.406 DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE 1.989 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT. (ART. 11 DECRETO 1711 DE 1984)

COMPLEMENTACION:

01- EL MUNICIPIO DE GUATAQUI, ADQUIRIO EL TERRENO EJIDO EN MAYOR EXTENSION POR CESION HECHA POR LA NACION SEGUN LEY 137 DE 1.959. ARTICULO 7

DIRECCION DEL INMUEBLE:

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE #12 MANZANA B. URB. LA ESPERANZA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-01-1990 Radicación: 00150

Doc: ESCRITURA 3.406 DEL 13-12-1989 NOTARIA DE GIRARDOT

VALOR ACT: \$180.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE MUNICIPIO DE GUATAQUI

A: VANZINA LEON MARTHA GIOMAR

X

A: VANZINA LEON WILSON

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 01

ALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: Nro corrección: 1 Radicación: C2009-214 Fecha: 08-10-2009

SE ACTUALIZA FECHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SAR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: Nro corrección: 2 Radicación: C2014-366 Fecha: 29-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 CENTROS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrnotariado.gov.co/certificados



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOT
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 17050887645421079

Nro Matrícula: 307-27371

Página 2

Impreso el 8 de Mayo de 2017 a las 02:41:54 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2017-307-1-22968

FECHA: 08-05-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA


El Registrador: CRESCENCIO GONZALES RODRIGUEZ

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**

Superintendente
Ingeniero de profesión

Bogotá D.C. Noviembre 20 de 2.017

Señores
CONCESIÓN ALTO MADGDALENA S.A.S
Ciudad

Respetados Señores

Atendiendo la solicitud de Avalúos Comerciales Corporativos y en desarrollo del Contrato CC-003 de 2.005 cuyo objeto es "La elaboración de los avalúos comerciales corporativos de los predios ubicados en la unidad funcional 3", manifestamos a ustedes, que durante el desarrollo del Comité Técnico de Avalúos No 56 celebrado el 20 de Noviembre de 2.017, conformado por el Ingeniero **HÉCTOR BARAHONA GUERRERO** Director Departamento de Avalúos, el doctor **GABRIEL DAVID SARMIENTO ARANGO** Vicepresidente de la Junta Directiva, luego de la exposición del informe de avalúo de los predios relacionados a continuación, adelantados por la Ingeniera Catastral **LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN** profesional designado por esta Lonja para la práctica de estos avalúos, y después de practicado el respectivo control de calidad, se encontró que estos se ajustan en todas sus partes a la normatividad vigente que los rigen, en consecuencia tanto el informe como el valor arrojado por este se aprobó en todas sus partes.

PREDIO	LOCALIZACIÓN	VALOR TOTAL AVALÚO
ALMA-3-0020-11	Esperanza I - Guataquí	\$5.263.200,00
ALMA-3-0020-12	Esperanza I - Guataquí	\$5.548.800,00
ALMA-3-0020-15	Esperanza I - Guataquí	\$3.986.400,00
ALMA-3-0020-16	Esperanza I - Guataquí	\$3.919.023,00
ALMA-3-0020-18	Esperanza I - Guataquí	\$3.603.600,00
ALMA-3-0020-19	Esperanza I - Guataquí	\$3.676.785,00
ALMA-3-0020-23	Esperanza I - Guataquí	\$1.673.385,00
ALMA-3-0020-24	Esperanza I - Guataquí	\$1.588.800,00
ALMA-3-0020-25	Esperanza I - Guataquí	\$1.568.400,00
ALMA-3-0020-26	Esperanza I - Guataquí	\$1.723.200,00

Agradeciendo de antemano su confianza y a espera de cualquier inquietud o comentario.

Atentamente,


Luz Stella Barón Calderón
Avaluator


Héctor Barahona Guerrero
Director Departamento de Avalúos


Gabriel David Sarmiento Arango
Vicepresidente Junta Directiva



PBX. 635 4102 ■ CRA 49A No. 94-35 ■
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

Asesoría
Consejo AG
S.A.S



Avalúo Comercial Corporativo
Urbano.
Lote de Terreno urbano
Ficha Predial ALMA-3-0020-20

Noviembre de
2017

Proyecto de concesión corredor Honda-Puerto Salgar –
Girardot.

Dirección del predio: MZ B LT 12 K 2 8 64

Barrio: Esperanza I.

Municipio: Guataquí

Departamento: Cundinamarca.



PBX 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción Del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción Del Inmueble O Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y anexos constructivos
12. Consideraciones
13. Resultado De Avalúo
14. Fotografías.



CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitud
- 1.2. Tipo de inmueble
- 1.3. Tipo de avalúo
- 1.4. Marco Normativo
- 1.5. Departamento
- 1.6. Municipio
- 1.7. Vereda o Corregimiento
- 1.8. Dirección de inmueble
- 1.9. Abscisado de área requerida.
- 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
- 1.11. Uso por norma.
- 1.12. Información Catastral
- 1.13. Fecha visita al predio
- 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

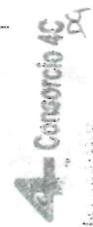
- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matricula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Estratificación socio económica
- 4.4. Vías importantes
- 4.5. Topografía
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-95
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Forma del lote
- 6.5. Frente
- 6.6. Fondo
- 6.7. Relación frente/fondo
- 6.8. Vías de acceso al predio
- 6.9. Servicios públicos.
- 6.10. Unidades fisiográficas
- 6.11. Estratificación
- 6.12. Áreas construidas
- 6.13. Características constructivas
- 6.14. Construcciones anexas
- 6.15. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.1.1. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.2. Ejercicios residuales.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)
 - 11.3. Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 11.4. Valores de cultivos y/o especies

12. CONSIDERACIONES GENERALES
13. RESULTADO DE AVALUO
14. FOTOGRAFÍAS



1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitud: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de consultoría No CC-003-2015 de 2015 celebrado entre CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S y la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.

1.2. Tipo de inmueble: Lote de terreno urbano

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Urbano.

1.4. Marco Normativo: El avalúo comercial se realiza en el marco de la Leyes 388 de 1997, 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte.

1.5. Departamento: Cundinamarca

1.6. Municipio: Guataquí

1.7. Vereda o Barrio: Esperanza I

1.8. Dirección de inmueble: MZ B LT 12 K 2 8 64

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial: K38+994,38 D

Abscisa Final: K39+004,38 D

1.10. Uso actual del inmueble: Lote

1.11. Uso por norma: Residencial de tipo unifamiliar, bifamiliar, conjuntos o agrupaciones vivienda compartida; Comercial de tipo local, Zonal e Industrial; Institucional tipo Administrativo, Deportivo, cultural comunitario y Asistencial.



1.12. Información Catastral:

Departamento:	25- CUNDINAMARCA
Municipio:	324-GUATAQUÍ
Código predial nuevo:	01-00-00-00-0030-0012-0-00-00-0000
Código predial Anterior:	01-00-0030-0012-000
Matrícula Inmobiliaria:	307-27371
Destino económico:	Institucional
Dirección:	MZ B LT 12 K2 8 64
Zona física:	93
Zona geoeconómica:	4
Área de terreno:	170,00 m2
Área construida:	0,00 m2
Avalúo catastral año 2017	\$1.713.000,00

Fuente: Certificado catastral del 27 de febrero de 2017

1.13. Fecha de la visita al predio: 19 de septiembre de 2017.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 20 de Noviembre de 2017.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificados de tradición y libertad:

- N° 307-27371 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot impreso el 08 de mayo de 2.017

B. Escritura Pública:

- N° 3408 del 13 de diciembre de 1.989 de la única del circulo de Girardot.

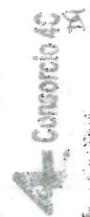
C. Certificado catastral:

- Certificado impreso el día 23/02/2017.

D. Registro 1 y 2: Registro 1 y 2 con vigencia 1 de enero de 2017.

E. Certificación de norma de usos: expedido por la secretaria de planeación del municipio de Guataquí, el día 16 de noviembre de 2.016. Certificado de vigencia uso del suelo del 17 de febrero de 2.017.

F. Estudios de títulos: Documento elaborado el día 19 de mayo de 2017.



G. **Ficha Predial:** ALMA-3-0020-20

H. **Plano Predial:** Plano predial ALMA-3-0020-20

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Martha Giomar Vanzina León y Otro

3.2. Título de adquisición: Escritura Pública N° 3408 del 13 de diciembre de 1.989 de la única del círculo de Girardot.

3.3. Matricula inmobiliaria: 307-27371

3.4. Observaciones jurídicas: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 307-27371 que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio No existen gravámenes y/o limitaciones de dominio.

Fuente: Estudio de títulos: Predio ALMA-3-0020-20

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Nomenclatura del Predio MZ B LT 12 K 2 8 64	Nombre de barrio Esperanza I
Municipio Guataquí	Departamento Cundinamarca

4.1. Delimitación del sector:

Norte:	Barrio Esperanza II
Sur:	Barrio Santa Bárbara
Oriente:	Vereda Santa Isabel
Occidente:	Barrios Plazuelas y Centro



4.2. Actividad predominante: Residencial de 1 hasta 3 pisos, algunos con comercio de bajo impacto en primera planta; también se identifican lotes desarrollables sobre la carrera 2ª.

4.3. Estratificación socio-económica: Esta información no fue suministrada, se desconoce la clasificación de estrato del sector específico.

4.4. Vías importantes del sector:

- | | |
|-----------|--|
| Carrera 2 | Vía urbana intermunicipal, que conduce de Guataquí a Cambao, de una calzada con doble sentido, se encuentra pavimentada y presenta buen estado de conservación |
| Calle 7: | Vía de tipo local, con una calzada y un carril, se encuentra sin pavimentar, comunica el sector urbano de Guataquí en sentido oriente- occidente. |
| Calle 8: | Vía de tipo local, con una calzada y un carril, se encuentra pavimentada, comunica el sector urbano de Guataquí en sentido oriente- occidente. |

4.5. Topografía: Plana con pendientes entre el 0% y el 3%.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con servicios de energía eléctrica que es atendida por la empresa de energía de Cundinamarca, acueducto, alcantarillado y aseo prestado por la Oficina de servicios públicos de Guataquí, red telefónica fija y móvil.

4.7. Servicios comunales: Cuenta con la Alcaldía municipal, Estación de Policía, Colegio municipal, Hogar del adulto mayor, Parque principal, puesto de salud municipal, Iglesia Santo Domingo de Guzmán, Piscina municipal, campo de fútbol, Cementerio, Subestación eléctrica, Planta de tratamiento.

4.8. Transporte: El servicio de transporte municipal se presta mediante las diferentes rutas intermunicipales que transitan por la vía Regional Secundaria Troncal Girardot – Cambao, la frecuencia promedio de paso por el municipio es de una hora tomando en cuenta las diferentes rutas.



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el certificado de uso del suelo firmado por el ingeniero Luis Miguel Rey Serrano, Secretario de planeación y desarrollo territorial del Municipio de Guataquí, el día 16 de noviembre de 2016, indica que el predio identificado con número catastral **01-00-0030-0012-000** ubicado en el casco urbano del municipio de Guataquí y de conformidad con el Acuerdo municipal 031 del 15/12/2000, por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio, el predio presenta los siguientes usos:

ARTICULO TREINTA Y TRES: MODALIDADES DE USO

De acuerdo con las características de las edificaciones, de su cobertura o impacto, se clasifican las modalidades de uso, en la siguiente forma:

- **RESIDENCIAL:** Todos los inmuebles destinados a servir como lugar de habitación a los residentes del Municipio

MODALIDAD	CARACTERÍSTICAS
Unifamiliar	Un lote de terreno está ocupado por una unidad predial sin compartir con los demás inmuebles ningún tipo de área o de servicio
Bifamiliar	Un lote de terreno ocupado por dos o 3 unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, cuentan con reglamento de propiedad horizontal o copropiedad.
Agrupaciones o Conjuntos	Desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades de vivienda unifamiliar o bifamiliar, que comparten además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc.
Vivienda Compartida	Edificaciones que albergan espacios aptos como unidad de vivienda, no están segregados predialmente ni están sometidos a régimen de propiedad horizontal o copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

REGLAMENTACION:

Densidad habitacional:

Área mínima permisible de construcción 96 M2. por unidad

Alturas: máximo 4 plantas Voladizos: 050 mts. Patios: 15 M2.

- **COMERCIAL:** Inmuebles destinados al intercambio de bienes y servicios



Comercio 49
 R.C. 1403 - 8th October 2016

MODALIDAD	CARACTERISTICAS
Local	Venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por los residentes de un sector o barrio. Venta de bienes de primera necesidad, no requiere área para exhibición y bodegaje, abastecimiento en vehículos pequeños o medianos que no requieren zona de cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud, poca generación de empleo, los usuarios acuden a pie, en horario diurno, no requieren infraestructura especial. Por tratarse de mercado de bajo impacto, puede ser compatible con cualquier uso principal.
Zonal	Intercambio de bienes y servicios que suplen demandas generadas en la comunidad de la zona urbana. Requiere adecuación de edificaciones consideradas inicialmente como residenciales, se requieren vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje, se pueden realizar actividades mercantiles de venta de servicios, genera empleo, requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y usuarios, laboran en horario diurno y parcialmente nocturno, requiere servicios específicos, ej. Energía eléctrica y telefonía, genera usos complementarios y genera la formación de ejes o sectores de actividad comercial. Tienen notorio impacto urbano causado por tránsito, congestión de personas, vehículos y actividades.
Municipal	Satisface demanda de bienes y servicios de todo el municipio y de los municipios vecinos. Para el caso del Municipio de Guataquí, se presentan en la modalidad de establecimiento único con oferta diversificada de bienes. Prestan servicio en horarios laborales especiales con afluencia en días de temporada, generan empleo, el acceso se puede presentar en forma vehicular público o privado, por lo tanto, deben ubicarse sobre vías principales y contar con zonas de estacionamiento. Se abastecen mediante vehículos medianos y pesados, por lo tanto requieren zona de cargue y descargue, requieren servicios complementarios, ej. Servicio sanitario

Se requiere viabilidad urbanística para su funcionamiento, la cual será expedida mediante concepto que emite la oficina de planeación municipal. El funcionamiento está sujeto, además a las normas que rigen el ejercicio de la actividad comercial.

- **INDUSTRIAL:** Usos destinados a explotación, transformación o elaboración de materia prima y que utiliza como soporte, edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiados para industria.

MODALIDAD	CARACTERISTICAS
Extractiva	Explotación y tratamiento de material rocoso, arcilloso, arenoso y en general de recursos naturales procedentes de mina subterránea, superficial, cantera y pozos. Incluye actividad para manejo de los minerales. No es considerada como



Acuerdo Concilio 49
 1992
 REG. LONJA - SIN ONER. ACTORES

PBX. 635 4102 ■ CRA 49A No. 94-35 ■
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

MODALIDAD	CARACTERISTICAS
	uso urbano, por lo tanto se considera USO PROHIBIDO EN EL PERIMETRO URBANO. Excepcionalmente, las existentes en el área urbana podrán seguir funcionando con el fin de obtener la recuperación morfológica del terreno, dentro del marco de un régimen concertado.
Transformadora Clase I	Bajo impacto ambiental y urbanístico, compatible con otros usos, se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes. Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros, abastecimiento de materia prima y transporte de productos terminados en vehículos livianos, poca generación de empleo, funciona en horario laboral diurno, no requiere infraestructura especial, no produce ruidos, olores ni efluentes contaminantes.
Transformadora Clase II	Compatible con otros usos, bajo impacto ambiental con restricciones de localización debido a alto impacto urbanístico. Producción o transformación de productos mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios, abastecimiento de materia prima y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos y pesados, requieren zona de cargue y descargue, generan empleo y mano de obra especializada, fomenta aparición de establecimientos comerciales complementarios a la industria. (restaurantes, puntos de venta)

- **INSTITUCIONAL:** Uso urbano cuya función es la de prestar los diferentes servicios a cargo del municipio y del estado y requeridos como soporte de las actividades de la población.

MODALIDAD	CARACTERISTICAS	TIPO DE USO
Local Clase I	Servicios públicos de primera necesidad, con cobertura local para atender a comunidad del barrio o sector. Bajo impacto urbanístico, social y ambiental, no generan tráfico ni congestión ni ruidos ni efluentes contaminantes, no propician usos complementarios.	Asistenciales: Centros de salud, dispensarios, salacunas y centros comunales. Educativos: Guarderías y jardines infantiles De seguridad: C.A.I. De culto: Capillas y salas de culto.
Zonal Clase II	Usos que prestan servicios especializados a la población de la zona urbana, se consideran de mediano impacto urbano y social, se desarrollan en horarios	Asistenciales: Centros de salud, clínicas, ancianatos y hogares de paso. Educativos: Colegios de educación primaria y secundaria, centros de educación superior,



MODALIDAD	CARACTERISTICAS	TIPO DE USO
	especiales, requieren zonas de estacionamiento, pueden generar tráfico, generan usos complementarios.	institutos de capacitación técnica, seminarios y conventos. Administrativos: Alcaldía y en general establecimientos para servicios administrativos del orden municipal, departamental y nacional: juzgados, notarias. Culturales: centros culturales, teatros, auditorios, museos, bibliotecas, De seguridad: Estaciones y subestaciones de policía, bomberos, defensa civil De culto: Iglesias parroquiales y sedes de diferentes cultos.

ARTICULO TREINTA Y CINCO: MODALIDADES DE USO EN GUATAQUI:

De acuerdo con la anterior clasificación de usos del suelo urbano, según modalidad de ocupación, se propone para el Municipio de Guataquí, la siguiente zonificación:

I. RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, CONJUNTOS O AGRUPACIONES, VIVIENDA COMPARTIDA.

1.1. UNIFAMILIAR:

- 1o. Los predios comprendidos en las manzanas ubicadas entre la Calle primera a la Calle 4a, con carrera segunda y carrera 5a. (En razón al deterioro de los suelos)
- 2o. Los predios comprendidos en las manzanas ubicadas entre la Calle 4a a calle 11, entre carrera 4a y margen del Río Magdalena. (debe tenerse en cuenta los factores de riesgo).
- 3o. Los predios comprendidos en las manzanas 2, 3, 46, 47, 48, además de los aledaños a las mismas (por la característica quebrada del terreno).

Las construcciones en estas zonas, tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

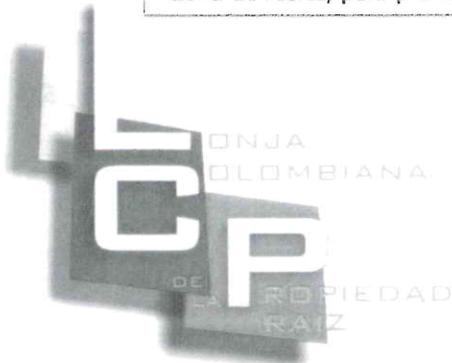
Altura: Una planta.

Aislamientos: 45 Mts. a partir de la margen del Río, o más según características del suelo

Área mínima: 96 M2.

Uso compatible: comercial local

A pesar de lo anterior y por los factores de riesgo, es conveniente evitar el levantamiento de nuevas construcciones en esta zona, la cual se debe considerar permanentemente como Zona de Alerta, para prevención de emergencias y desastres. Puede incluso pensarse en la



reubicación de los pobladores, en especial los de la primera franja de viviendas aledañas al Río.

1.2. BIFAMILIAR

1o. Los predios comprendidos en las manzanas ubicadas entre las Carrera 2a a carrera 5a. con calle 11 y límite del perímetro urbano

Las construcciones en esta zona tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

Altura: Una Planta

Área mínima 192M2.

Aislamiento: 45 Mts. a partir de la margen del Río debe tenerse en cuenta espacio para vía y andén.

uso compatible: Comercial local y zonal o industrial Clase I y II

Es recomendable que dentro del trámite para otorgar la licencia de construcción se haga énfasis en la necesidad de elaborar estudios de suelo del lugar objeto de la obra.

1.3. CONJUNTOS O AGRUPACIONES

1o. Los predios comprendidos en las manzanas ubicadas entre la Calle 6a a calle 13, borde perímetro urbano, con carrera 1ª, 1ª A, 1ª B, 1ª C, y 2ª, descontando los siguientes:

a- Los predios de la manzana 40 ocupados por la Alcaldía y la piscina municipal, además de los lotes aledaños de propiedad del municipio;

b- El predio ubicado en la manzana 38 donde funciona el Estadio de fútbol.

c- Se recomienda la clasificación como institucional, para posterior adquisición, de los predios ubicados en las manzanas 33 y 34, con fin de integrar la zona institucional.

d- Los predios ubicados en la manzana 29 pertenecientes al Municipio.

En esta zona las construcciones deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

Altura: Máximo 2 plantas

Área mínima 96 M2.

Aislamientos: Mínimo 20 mts. del área o zona verde de reserva.

Uso compatible: Comercial local y zonal, institucional administrativo

Estas construcciones deberán comprender la definición y entrega de áreas de cesión y respetar las situaciones existentes.



II. INSTITUCIONAL: ADMINISTRATIVO, DEPORTIVO, CULTURAL, COMUNITARIO, ASISTENCIAL

1o. Administrativo y Deportivo Cultural: los predios comprendidos entre la Carrera 1a a 2ª, con calles 6a y 7a.

Uso compatible: Comercial local y residencial

2o. Institucional Educativo y comunal: Los predios comprendidos entre la Carrera 1a. a la carrera 2a con calles 6a y 5a. Adicionalmente, los predios donde funcionan los centros educativos veredales.

Uso compatible: Comercial local, residencial

3o. Institucional Administrativo: Los predios ubicados sobre el costado oriental de las manzanas comprendidas entre la calle 5a y la calle 7a. (margen occidental de la carrera segunda). Adicionalmente los terrenos rurales destinados a la prestación de servicios públicos no asistenciales.

Uso compatible: Residencial, comercial local y zonal,

4o. Institucional Asistencial, comunitario, cultural y de culto: Los predios ubicados en las manzanas comprendidas entre la Calle 6a a la Calle 7a. con carreras 3 y cuarta. Adicionalmente, los predios donde funcional los salones comunales, capillas y salones culturales del sector rural.

Uso compatible: Residencial, comercial local.

III. COMERCIAL: LOCAL, ZONAL

1o. Comercial Zonal y Local: Los predios ubicados en las manzanas comprendidas entre las Calles Quinta, Sexta y Séptima, con carreras segunda a la cuarta.

Usos compatibles: Residencial, industrial clase I y II

Nota: El funcionamiento de establecimientos comerciales destinados al suministro de materiales inflamables y a la manipulación de elementos y sustancias peligrosas, respetará las normas nacionales sobre aislamientos y seguridad para las personas y los bienes, así como las disposiciones del presente acuerdo

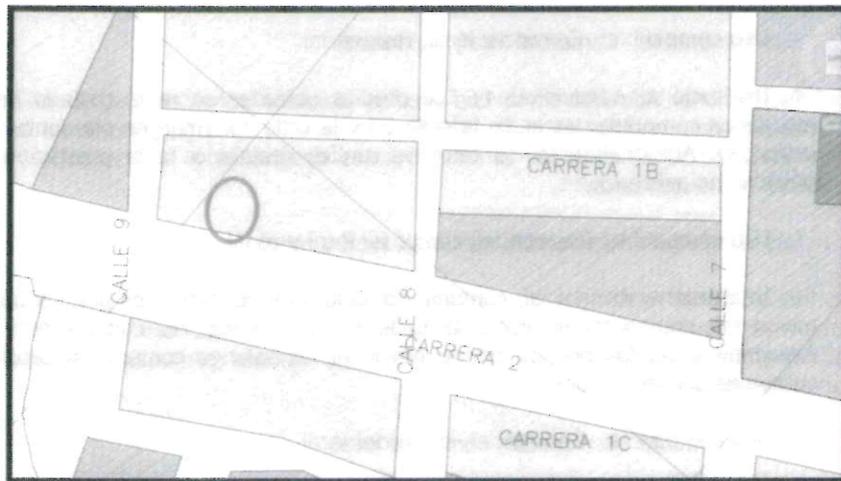


IV INDUSTRIAL:

Estas actividades podrán realizarse en los predios ubicados en la Manzana 13 sobre la carrera segunda, la manzana 12 sobre la calle 8a. y la manzana 39 o manzana K de la urbanización La Esperanza.

Uso compatible: comercial local

Nota: Los predios no comprendidos dentro de las clasificaciones precedentes, seguirán los lineamientos y requisitos de los predios más contiguos que sí han sido clasificados.



PBX. 635 4102 ■ CPA. 49A No. 94-35 ■
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5

CONVENCIONES	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
	RESIDENCIAL FAMILIAR
	RESIDENCIAL ORGANIZACIONES COMUNITARIAS
	COMERCIAL CONSERVACION ARQUITECTONICA
	INSTITUCIONAL EDUCATIVO COMUNITARIO
	INSTITUCIONAL DEPORTIVO RECREATIVO
	INSTITUCIONAL ASISTENCIAL
	INDUSTRIAL
	COMERCIAL
	AREA SIN DESARROLLO

Fuente: Plano Usos del Suelo EOT de Guataquí – Acuerdo 031 del 15/12/2000.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio MZ B LT 12 K 2 8 64	Nombre De Barrio ESPERANZA I
Municipio GUATAQUÍ	Departamento CUNDINAMARCA



PBX. 635 4102 ■ CRA 49A No. 94-35 ■
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

El predio objeto de estudio se encuentra al costado oriental de la Carrera 2ª, parte central del casco urbano del municipio de Guataquí, su disposición dentro de la manzana es medianero, específicamente se localiza entre la calle 8 y calle 9.

6.2. Área del terreno:

Área total del predio:	275,00 m ²
Área requerida:	29,02 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Área Sobrante:	245,98m ²
Área Total requerida:	29,02 m ²

Fuente: Ficha Predial ALMA-3-0020-20

6.3. Linderos:

- Norte: En 2,77 m con Karen Rocío Castillo Niño.
- Sur: En 3,04 m con Carlos Arturo Sierra Romero
- Oriente: En 10,00 m con Martha Giomar Vanzina León y Otro
- Occidente: En 10,00 m con vía Girardot – Cambao (Carrera 2)

Fuente: Ficha Predial ALMA-3-0020-16

6.4. Forma del lote: Regular

6.5. Frente: 10,00 m (sobre vía Girardot - Cambao)

6.6. Fondo: 27,5 m

Nota: Frente y fondo tomados de la Escritura Pública 340 de la notaría única de Girardot del 13 de diciembre de 1989

6.7. Relación frente/fondo: 1:2,75

6.8. Vías de acceso al predio: El predio cuenta con una vía de acceso directo y corresponden a la Carrera 2ª (vía Girardot – Cambao), también puede llegar por las calles 8 y 9 desde el oriente y/o occidente del municipio.

6.9. Servicios públicos: Cuenta con disponibilidad para conexión de los servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

6.10. Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	0-7%	Lote	Residencial, comercial, institucional, industrial	29,02 m ²



6.11. Estratificación: Sector sin estratificación definida.

6.12. Áreas construidas:
No aplica.

6.13. Características constructivas:
No aplica.

6.14. Construcciones anexas:

Anexo	Descripción	Cantidad	Und	Edad (Años)	Estado de Conservación
Cerca Lindero	Cerca en postes de madera aserrada de 0,15m x 0,15m con altura de 1,60m de cuatro hilos de alambre de púas, distancia entre postes de 2m.	1,52	M	5	Bueno

6.15. Cultivos y especies:

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
Pastos Naturales *	29,02	m ²	N/A

Nota: * La ficha predial indica estos elementos en el inventario predial, sin embargo, las áreas de pastos y sin cobertura vegetal se encuentran implícitas en el cálculo del valor de terreno del área afectada, por ende, no se avalúan de forma independiente.



7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Método de Mercado o Comparación, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Adicionalmente para determinar el valor de las construcciones se debe depreciar el valor de la construcción a nuevo, teniendo en cuenta características como: Edad, Estado de conservación y vida útil, a continuación, se enuncia el concepto de depreciación y el método adecuado para este tipo de unidades constructivas.

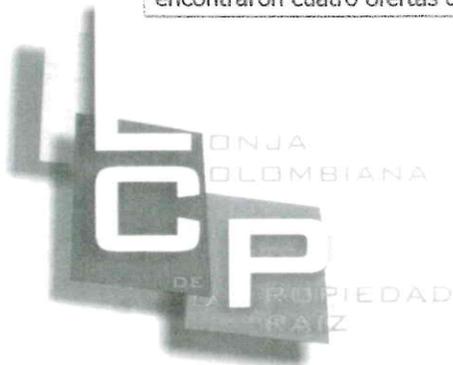
PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de ofertas obtenidas:

Al momento de realizar la investigación de mercado en el sector urbano de Guataquí, se encontraron 3 transacciones que se realizaron recientemente (según fuente del sector), sin embargo no son corroborables, por tanto no se tuvieron en cuenta para el estudio de mercado del sector

Por tanto, se realizó un estudio de mercado en el casco urbano de Guataquí, donde se encontraron cuatro ofertas de mercado, a las cuales se les realizó la respectiva depuración y



se obtuvo el valor del metro cuadrado, el cual se ve evidenciado en el respectivo numeral, los cuales arrojaron los siguientes datos:

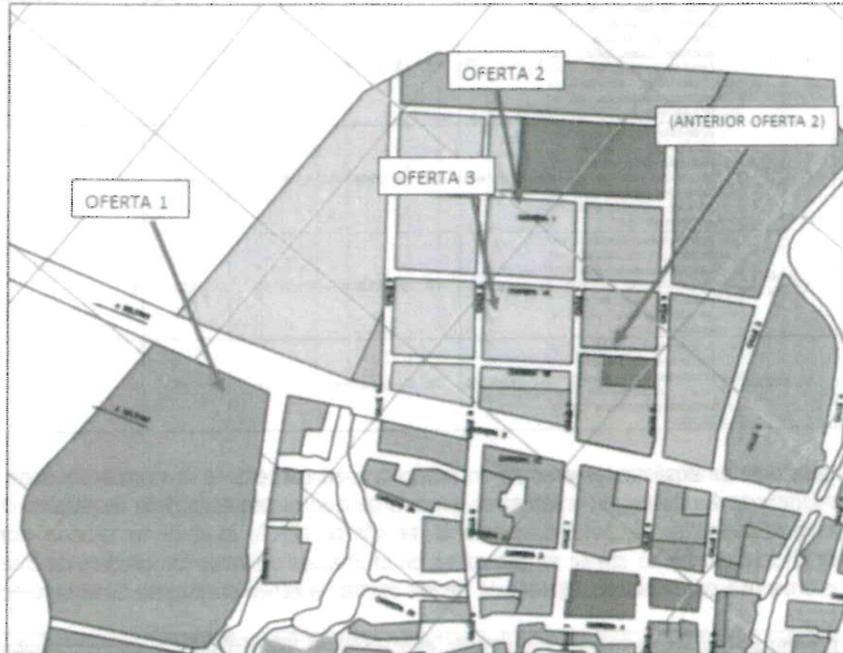
MERCADO PREDIOS QUE SON COMPARABLES POR UBICACIÓN Y ACCESO										
Nº	DIRECCIÓN	OBSERVACIONES	VALOR PEDIDO	% DE NEG	VALOR NEGOCIADO	TERRENO AREA EN M2	CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR FINAL DE TERRENO
							AREA EN M2	VPA \$		
1	KR 2 11 47	Casa ubicada en el casco urbano de Guataquí, cuenta con tres alcobas, sala comedor, cocina, baño social, lavadero al interior del predio, tiene todos los servicios públicos, menciona que ese es el valor mínimo.	\$ 120.000.000	0%	\$ 120.000.000	577,00	110,00	\$ 495.000	\$ 54.450.000	\$ 113.604,85
2	C 6 1 B 24 MZ F LT 8	Lote de terreno ubicado a dos cuadras de la alcaldía de Guataquí, consiste en un lote de terreno de 300 metros cuadrados con acceso a servicios públicos y a vía pavimentada local.	\$ 29.000.000	0%	\$ 29.000.000	300,00	0,00	\$ -	\$ -	\$ 96.666,67
3	1 C 7 04 MZ G LT 26	Lote de terreno ubicado a una cuadra de la alcaldía de Guataquí, consiste en un lote de terreno de 240 metros cuadrados con acceso a servicios públicos y a vía pavimentada local.	\$ 25.000.000	0%	\$ 25.000.000	240,00	0,00	\$ -	\$ -	\$ 104.166,67
4	MZ B LT 10	Lote al respaldo de los predios sobre la vía, no cuenta con acceso vehicular porque la vía está en proceso de pavimentación por parte de la alcaldía.	\$ 23.000.000	4%	\$ 22.080.000	185,00	0,00	\$ -	\$ -	\$ 119.351

Después de analizar las ofertas de mercado con respecto a la norma de usos del suelo del municipio de Guataquí, y teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo cuenta con un uso residencial, se decidió descartar la oferta N° 2, la cual tiene una norma de usos institucional. Dicha oferta se empleará en el análisis de valor de los predios que cuenten con el mismo uso del suelo. El análisis de las ofertas a tener en cuenta es el siguiente:

MERCADO PREDIOS QUE NO SON COMPARABLES POR UBICACIÓN Y ACCESO										
Nº	DIRECCIÓN	OBSERVACIONES	VALOR PEDIDO	% DE NEG	VALOR NEGOCIADO	TERRENO AREA EN M2	CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR FINAL DE TERRENO
							AREA EN M2	VPA \$		
1	KR 2 11 47	Casa ubicada en el casco urbano de Guataquí, cuenta con tres alcobas, sala comedor, cocina, baño social, lavadero al interior del predio, tiene todos los servicios públicos, menciona que ese es el valor mínimo.	\$ 120.000.000	0%	\$ 120.000.000	577,00	110,00	\$ 495.000	\$ 54.450.000	\$ 113.604,85
2	1 C 7 04 MZ G LT 26	Lote de terreno ubicado a una cuadra de la alcaldía de Guataquí, consiste en un lote de terreno de 240 metros cuadrados con acceso a servicios públicos y a vía pavimentada local.	\$ 25.000.000	0%	\$ 25.000.000	240,00	0,00	\$ -	\$ -	\$ 104.166,67
3	MZ B LT 10	Lote al respaldo de los predios sobre la vía, no cuenta con acceso vehicular porque la vía está en proceso de pavimentación por parte de la alcaldía.	\$ 23.000.000	4%	\$ 22.080.000	185,00	0,00	\$ -	\$ -	\$ 119.351



Paralelo a ello, se ubicaron las ofertas de mercado en el plano de usos del municipio de Guataquí con el fin de corroborar que las ofertas son comparables por norma de usos del suelo más no por ubicación o accesibilidad.



1 Ubicación de ofertas en el mapa de usos del suelo del área urbana de Guataquí.

Oferta N° 1:

ARTICULO TREINTA Y CINCO: MODALIDADES DE USO EN GUATAQUI:

1.2. BIFAMILIAR

1o. Los predios comprendidos en las manzanas ubicadas entre las Carrera 2a a carrera 5a. con calle 11 y límite del perímetro urbano

Las construcciones en esta zona tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

Altura: Una Planta



PBX. 635 4102 ■ CRA. 48A No. 94-35 ■
 WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
 NIT. 900.026.367-5

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

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

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito 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 renuncian a la negociación cuando:

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

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

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

Artículo 5°. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

“Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la

siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

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

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

Artículo 4º. Demandado ante la Corte Constitucional. D-10748 de abril 28 de 2015. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

“Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

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

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

LEY 1742 DE 2014

(diciembre 26)

D.O. 49.376, diciembre 25 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.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS GACETA 722/14

PONENCIA PRIMER DEBATE SENADO GACETA 744/14 CAMARA 742/14

PONENCIA SEGUNDO DEBATE SENADO GACETA 820/14 CAMARA 814/14

TEXTO PLENARIA SENADO GACETA 860/14 CAMARA 872/14

CONCILIACION SENADO GACETA 862/14 CAMARA 863/14

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. El artículo 8° de la Ley 1682 de 2013, tendrá un inciso nuevo el cual quedará así:

“Los proyectos de infraestructura deberán diseñarse y desarrollarse con los más altos criterios de sostenibilidad ambiental, acorde con los estudios previos de impacto ambiental debidamente socializados y cumpliendo con todas las exigencias establecidas en la legislación para la protección de los recursos naturales y en las licencias expedidas por la autoridad ambiental competente, quien deberá hacer un estricto control y seguimiento en todas las actividades de los proyectos”.

Artículo 2°. Modifíquese el literal “a” del artículo 14 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

“a. Las decisiones proferidas en ejercicio de los mecanismos alternativos de solución de controversias relativas al contrato, deberán proferirse en derecha, salvo en el evento de la amigable composición en el que la decisión podrá adaptarse en equidad, de conformidad con el artículo 60 de la Ley 1563 de 2012”.

Artículo 3°. El artículo 20 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

“Artículo 20. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior,

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 renuncian a la negociación cuando:

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

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

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

Artículo 25. **Modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4º.** Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

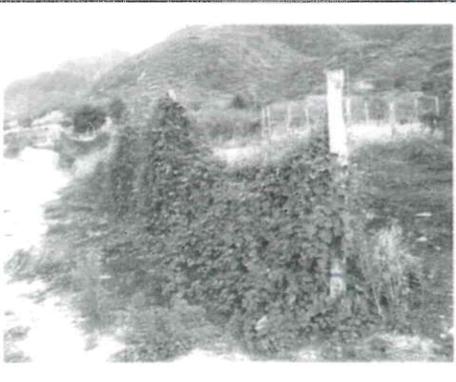
La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

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

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

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

14. REGISTRO FOTOGRAFICO.

	
Sector de localización del Predio Carrera 2ª	Vista general del Predio
	
Vista Franja a intervenir	Vista Anexo – Cerca Lindero



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
WWW.LONJACOLOMBIANADEPROPIEDADRAIZ.COM
NIT. 900.026.367-5



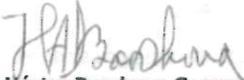
13. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca
MUNICIPIO: Guataquí
BARRIO: Esperanza I
FICHA PREDIAL: ALMA-3-0020-20
DIRECCIÓN: MZB LT 12 K 2 8 64
PROPIETARIO: MARTHA GIOMAR VANZINA LEON Y OTRO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
UF1	Franja de Terreno Requerida	M ²	29,02	\$ 120.000,00	\$ 3.482.400,00
Total Terreno					\$ 3.482.400,00
ANEXOS					
A1	Cerca Lindero	M	1,52	\$ 8.700,00	\$ 13.224,00
Total Anexos					\$ 13.224,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 3.495.624,00

Son: Tres millones cuatrocientos noventa y cinco mil seiscientos veinticuatro pesos Moneda Corriente.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 RNA SIC 01-075000


Héctor Barahona Guerrero
 Director de avalúos
 RNA-SIC 11-051231


Luz Stella Barón Calderón
 Avaluador
 RAA N° AVAL-46669394



- La ubicación específica del predio en el centro urbano de Guataquí, con frente sobre la Carrera 2ª específicamente en el barrio Esperanza I, muy cercano a la alcaldía municipal y centro deportivos comunales, favoreciendo la disponibilidad a los servicios de primera necesidad.
- El favorable hecho que el sector no presenta problemas de orden público.
- La normatividad específica, según lo estipulado en el Acuerdo 031 de diciembre 15 de 2000 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guataquí, el inmueble objeto de estudio se ubica en la zona urbana, el cual clasifica al inmueble dentro de los suelos con Actividad Residencial, Comercial – Industrial e Institucional.
- La disposición medianera del predio dentro de la manzana.
- La topografía que presenta el terreno es plana y se encuentra a nivel de la vía.
- Actualmente el predio no presenta uso, es un lote urbanizable.
- Teniendo en cuenta el análisis realizado a las ofertas de mercado, el concepto de uso del suelo puntual y las características particulares del inmueble objeto de estudio, se puede concluir que la normatividad le permite un buen aprovechamiento como agrupación.
- La información jurídica y las áreas de construcción, anexos y/o elementos permanentes fueron tomados de los documentos jurídicos y técnicos del predio ALMA-3-0020-20.
- Toda la información reflejada en el avalúo se fundamenta en la documentación suministrada por la Concesión Alto Magdalena. Por tanto, teniendo en cuenta que no se suministra información referente a lucro cesante, no se efectúa la liquidación de dicha indemnización.
- Los datos consignados en el presente informe, se tomaron exclusivamente de los documentos suministrados, siendo estrictamente informativos, en consecuencia, no tiene ningún carácter jurídico y no constituye estudio de la titulación del inmueble objeto de avalúo.
- Toda la información reflejada en el avalúo se fundamenta en la documentación suministrada por la Concesión Alto Magdalena. Por tanto, teniendo en cuenta que no se suministra información referente a lucro cesante, no se efectúa la liquidación de dicha indemnización.



Este valor que se adopta es el promedio del estadístico de las encuestas ya que es el valor que se considera más probable del bien.

10.2. Ejercicios residuales.
No aplica

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS.

11.1. Costos de reposición

- Cerca en postes de madera aserrada de 0,15m x 0,15m con altura de 1,60m de cuatro hilos de alambre de púas, distancia entre postes de 2m.

TIPO DE CERCA	ALAMBRE	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES MTS	Nº HILOS	POSTES/ML	GRAPAS
Definitiva (Madera 4 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm* 2m	2	4	0,50	grapas para cerca 1 pulgada

Tipo de Cerca	Alambre \$/m	\$/Postes	Grapas \$/ml	Jornales \$/ml	Transporte \$/ml	# poste ml	\$/poste/ml	Valor Por metro lineal (\$/m)
Definitiva (Madera 4 hilos alambre púas)	\$ 1.582,76	\$ 8.340,00	\$ 59,00	\$ 2.631,33	\$ 1.020,62	0,5	\$ 4.170,00	\$ 9.463,71

11.1. Depreciación (Fitto y Corvini)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Cerca Lindero	1	10	10,00%	2	7,89%	\$9.463,71	\$ 746,85	\$8.716,86	\$ 8.700,00

11.2. Soporte de los valores de cultivos y/o especies
No aplica

11.2.1 Valores de cultivos y/o especies
No aplica

12. CONSIDERACIONES GENERALES.

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento estadístico: No aplica.

Teniendo en cuenta lo establecido en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC, las encuestas se usan como un apoyo al proceso valuatorio, y las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

Dado que los datos de los estudios inmobiliarios no son en su totalidad sustento de valor de predios ubicados sobre la vía por las razones ya expuestas, se acudió a realizar la respectiva investigación directa y se consultó a personas que conocen el municipio, han recorrido el sector y tienen un extenso bagaje en el ámbito valuatorio.

NOMBRE Y APELLIDO	PROFESIÓN	TEL. CONTACTO	VALOR TERRENO M2
RICHARD VÁSQUEZ GUZMÁN	INGENIERO CIVIL-AVALUADOR	3123970191	\$ 130.000,00
CÉSAR LOZANO RAMÍREZ	CONTADOR- AVALUADOR	3165238544	\$ 120.000,00
JAIME FARÍAS	PERITO AVALUADOR - EX JEFE AVALÚOS IGAC CUNDINAMARCA	3105587352	\$ 120.000,00
JAIME CONTRERAS	INGENIERO CATASTRAL - AVALUADOR	3153119538	\$ 120.000,00
CARLOS MÉNDEZ	INGENIERO TOPOGRÁFICO-AVALUADOR	3016118522	\$ 110.000,00

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

VALOR ADOPTADO POR M2 DE TERRENO URBANO PARA GUATAQUI

PROMEDIO	\$ 120.000,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 7.071,07
COEF. DE VARIACIÓN	5,89%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 127.071,07
LÍMITE INFERIOR	\$ 112.928,93
VALOR ADOPTADO	\$ 120.000,00

Nota: Ya que las encuestas se realizaron con el fin de corroborar el valor del terreno urbano, se adopta un valor de \$120.000,00 como el más probable para los predios urbanos existentes sobre el corredor objeto de intervención considerando sus características y en cumplimiento a los lineamientos de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.



Uso compatible: Comercial local y zonal, institucional administrativo

Como se evidencia en el esquema anterior, es prudente descartar el predio inicialmente denominado como Oferta N° 2 por el uso principal con el que se encuentra categorizado.

Dicho esto, se procedió a establecer la depuración del mercado y estimación del valor con las ofertas óptimas y se determinó tomar como índice de valor el límite superior de las mismas ya que el factor diferenciador de valor es el acceso directo a la vía Girardot – Honda - Puerto Salgar.

MERCADO REFERENCIAL DE TIPO COMPARABLES POR UBICACIÓN Y ACCESO											
No	DIRECCIÓN	OBSERVACIONES	VALOR INGRESO	% DE RES	VALOR REBOCADO	TERRENO AREA EN M2	CONSTRUCCIÓN AREA BR M2	VOLUMEN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR FINAL TERRENO	NOMBRE Y PUENTE
1	KR 2 11 47	Casa ubicada en el casco urbano de Guataquí, cuenta con tres alcobas, sala comedor, cocina, baño social, lavadero al interior del predio, tiene todos los servicios públicos, menciona que este es el valor mismo.	\$ 120.000.000	0%	\$ 120.000.000	577,00	110,00	\$ 495.000	\$ 51.450.000	\$ 113.604,85	313 4040 454 321 475 48 96 Inmesta Cartagena
2	1 C 7 04 MZ G LIT 26	Lote de terreno ubicado a una cuadra de la alcaldía de Guataquí, consiste en un lote de terreno de 240 metros cuadrados con acceso a servicios públicos y Lote al respaldo de los predios sobre la vía, no cuenta con acceso vehicular porque la vía está en proceso de pavimentación por parte de la	\$ 25.000.000	0%	\$ 25.000.000	240,00	0,00	\$ -	\$ -	\$ 104.166,67	Información tomada en campo 320 301 58 64 Balsario
3	MZ B LIT 10	Lote de terreno ubicado a una cuadra de la alcaldía de Guataquí, consiste en un lote de terreno de 240 metros cuadrados con acceso a servicios públicos y Lote al respaldo de los predios sobre la vía, no cuenta con acceso vehicular porque la vía está en proceso de pavimentación por parte de la	\$ 23.000.000	4%	\$ 22.080.000	185,00	0,00	\$ -	\$ -	\$ 119.351,35	321 240 22 36 Yuber
CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGUN FITO Y CORVINI										Promedio	\$ 113.374,29
										Des Estandar	\$ 7.656,77
										Coefficiente	6,8%
										Coef. Asimetría	-0,7036694
										Lim Superior	\$ 120.941,05
										Lim Inferior	\$ 104.707,53
										Valor adoptado	\$ 120.000,00
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO		
1	15	70	21,43%	3	28,76%	\$ 695.100,00	\$ 199.878,26	\$ 495.221,74	\$ 489.000,00		

Nota: El valor de \$695.100,00 se obtuvo de la tipología descrita en la "Memoria descriptiva estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del proyecto sobre la construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del corredor vial Honda - Puerto Salgar – Girardot", en la cual se describe la tipología y el valor estimado ya mencionado. En la anterior tabla se muestra el proceso de depreciación de dicha construcción teniendo en cuenta lo que se observó del predio muestra para el momento del estudio de mercado.

Después de realizada la depuración del mercado y la obtención de los estadísticos respectivos, se evidencia que el coeficiente de variación se ajusta a los lineamientos establecidos por la Resolución 620 de 2.008 expedida por el IGAC, sin embargo, el coeficiente de asimetría es negativo, lo cual contraría con la intención de optar por el límite superior del estadístico como el valor más probable del terreno teniendo en cuenta los lineamientos del artículo 37 de la Resolución 620 de 2.008n expedida por el IGAC.

Por tanto, se optó por realizar encuestas a expertos evaluadores a quienes se les dio a conocer el estudio de mercado y la situación de la dinámica inmobiliaria y se obtuvo la información



Área mínima 192M2.

Aislamiento: 45 Mts. a partir de la margen del Río.

Debe tenerse en cuenta espacio para vía y andén.

Uso compatible: Comercial local y zonal o industrial clase I y II.

Anterior Oferta N° 2:

ARTICULO TREINTA Y CINCO: MODALIDADES DE USO EN GUATAQUI:

II. INSTITUCIONAL: ADMINISTRATIVO, DEPORTIVO, CULTURAL, COMUNITARIO, ASISTENCIAL

1o. Administrativo y Deportivo Cultural: los predios comprendidos entre la Carrera 1a a 2ª, con calles 6a y 7a.

Uso compatible: Comercial local y residencial

Oferta N° 2 y 3:

ARTICULO TREINTA Y CINCO: MODALIDADES DE USO EN GUATAQUI:

1.3. CONJUNTOS O AGRUPACIONES

1o. Los predios comprendidos en las manzanas ubicadas entre la Calle 6a a calle 13, borde perímetro urbano, con carrera 1ª, 1ª A, 1ª B, 1ª C, y 2ª, descontando los siguientes:

a- Los predios de la manzana 40 ocupados por la Alcaldía y la piscina municipal, además de los lotes aledaños de propiedad del municipio;

b- El predio ubicado en la manzana 38 donde funciona el Estadio de fútbol.

c- Se recomienda la clasificación como institucional, para posterior adquisición, de los predios ubicados en las manzanas 33 y 34, con fin de integrar la zona institucional.

d- Los predios ubicados en la manzana 29 pertenecientes al Municipio.

En esta zona las construcciones deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

Altura: Máximo 2 plantas

Área mínima 96 M2.

Aislamientos: Mínimo 20 mts. Del área o zona verde de reserva.

