



Concesionaria

# Rutas del Valle

Palmira, 20 de marzo de 2025

CS-RDV-010654

Al responder citar este radicado

Señores

**HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO**

**HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE HERNANDO ELIAS PRIETO GONZALEZ**

Carrera 28 Nos. 46-72 y 46-78

La Ciudad

REF. Contrato de Concesión bajo el Esquema de APP 001 de 2021 celebrado entre la Agencia Nacional de infraestructura y la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

**Asunto: Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra No. CS-RDV-010191 del 27 de febrero de 2025– Predio No. NMVVCACP\_UF1\_063**

Respetados Señores,

Teniendo en cuenta que mediante oficio de citación No. CS-RDV-010282 de fecha 04 de marzo de 2025, emitido por la **CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.**, se les instó a comparecer a notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra No. **CS-RDV-010191 de fecha veintisiete (27) de febrero de 2025**, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en la Carrera 28 Nos. 46-72 y 46-78, Municipio de Palmira, Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral **765200102022009590008000000000** y matrícula inmobiliaria número **378-52938** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira y sus mejoras para la ejecución del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, y que la citación fue enviada a través de la empresa de correo certificado **INTER RAPIDÍSIMO S.A.**, bajo la Guía No. **700151903636 del 05 de marzo de 2025** a la dirección registrada del predio y se certificó su entrega el **10 de marzo de 2025**; y así mismo, fue fijada por el término de cinco (05) días hábiles en la página web de la Concesionaria (<https://rutasdelvalle.co/avisos/>), en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S., ubicada en el Km 14+400 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira, la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.ani.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>) el día **seis (6) de marzo de 2025**, desfijándose el día **doce (12) de marzo de 2025**, sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal a los **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO** y **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE HERNANDO ELIAS PRIETO GONZALEZ**, se procede a surtir la debida **NOTIFICACIÓN POR AVISO** en cumplimiento a lo dispuesto



Concesionaria

# Rutas del Valle

en el inciso 1º del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

## AVISO

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de la **CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.**, expidió la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio No. **CS-RDV-010191 de fecha veintisiete (27) de febrero de 2025**, por la cual se requiere *“un área de terreno que hace parte del predio ubicado en la Carrera 28 Nos. 46-72 y 46-78, Municipio de Palmira, Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 765200102022009590008000000000 y matrícula inmobiliaria número 378-52938 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira”*.

Contra la Oferta Formal de Compra No. **CS-RDV-010191 de fecha veintisiete (27) de febrero de 2025** no procede ningún recurso en sede administrativa 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.

Se publicará la NOTIFICACIÓN POR AVISO por el término de cinco (05) días en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S., ubicada en el Km 14+400 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira, en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y de la Concesionaria, la cual se considerará surtida al finalizar **el día siguiente al del retiro de este aviso**.

Es de indicarse que en el oficio de citación No. CS-RDV-010282 de fecha 04 de marzo de 2025, emitido por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S., se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

Con el presente aviso se publica:

1. Oferta Formal de Compra No. CS-RDV-010191 de fecha veintisiete (27) de febrero de 2025
2. Ficha técnica predial de fecha 7 de noviembre de 2024.
3. Plano topográfico de fecha 7 de noviembre de 2024.
4. Informe de Avalúo Comercial con Comité Técnico de fecha 16 de enero de 2025.
5. Uso de Suelo.
6. Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LA OFICINA DE ATENCIÓN AL USUARIO DE LA CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S., EN LA PÁGINA WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Y DE LA CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.**



Concesionaria

# Rutas del Valle

FIJADO EL DÍA 21 DE MARZO DE 2025 A LAS 7:00 A.M.

DESIJADO EL DÍA 28 DE MARZO DE 2025 A LAS 05:30 P.M.

Cordialmente,

  
\_\_\_\_\_  
**LINA MARCELA ALBARRACÍN L.**  
Directora Predial

Copia: N/A  
Anexos: Oferta Formal de Compra No. CS-RDV-010191 de fecha veintisiete (27) de febrero de 2025  
Ficha técnica predial de fecha 7 de noviembre de 2024.  
Plano topográfico de fecha 7 de noviembre de 2024.  
Informe de Avalúo Comercial con Comité Técnico de fecha 16 de enero de 2025.  
Uso de Suelo.  
Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación

Elaboró MFGL  
Revisó LMAL/AOI



Concesionaria

# Rutas del Valle

Palmira, 27 de febrero de 2025

CS-RDV-010191

**Al responder citar este radicado**

Señores

**HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO**

**HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE HERNANDO ELIAS PRIETO GONZALEZ**

Carrera 28 Nos. 46-72 y 46-78

Ciudad

**REF.** Contrato de concesión bajo el Esquema de APP 001 de 2021 celebrado entre la Agencia Nacional de infraestructura y la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

**ASUNTO:** Oferta Formal de Compra de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en la Carrera 28 Nos. 46-72 y 46-78, Municipio de Palmira, Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 765200102022009590008000000000 y matrícula inmobiliaria número 378-52938 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira predio NMVVCACP\_UF1\_063.

Respetados señores,

El 09 de junio del 2021 la Agencia Nacional de Infraestructura suscribió el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 001 del 2021 con la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S., cuyo objeto principal es la “(...) *financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, operación y mantenimiento del proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira (...)*”, y de esta manera mejorar la conexión vial en los departamentos del Valle del Cauca y Cauca, y la accesibilidad al municipio de Palmira y el distrito de Santiago de Cali.

El 1° de septiembre del 2021 fue suscrita el Acta de Inicio del Proyecto entre la Agencia Nacional de Infraestructura y la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

El Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira fue el primer proyecto en ser adjudicado dentro de las Concesiones del Bicentenario-5G.

El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, determina los motivos de declaratoria de utilidad pública e interés social para la adquisición de inmuebles, así: “(...) **ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las**



Concesionaria

# Rutas del Valle

*actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política (...)*”.

En consideración a que el Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, cumple los presupuestos establecidos en las normas constitucionales y legales vigentes para ser declarado de utilidad pública e interés social, la Agencia Nacional de Infraestructura expidió la Resolución No. 20202000012205 de 8 de septiembre de 2020 “(...) *Por medio de la cual se declara de utilidad pública e interés social un Proyecto de Infraestructura Vial (...)*”.

En cumplimiento de lo dispuesto en el literal (e) de la sección 4.3 de la Parte General del Contrato de Concesión en referencia, la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S. es la delegada por la Agencia Nacional de Infraestructura para actuar en su nombre y representación para las gestiones prediales en el marco del objeto del contrato. Tal delegación es viable efectuarla respecto de los particulares, pudiendo actuar estos en nombre del Estado de conformidad con lo señalado en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, al señalar: “(...) **ARTÍCULO 34. ADQUISICIONES DE PREDIOS.** *En la adquisición de predios para la construcción de obras de infraestructura de transporte, la entidad estatal concedente podrá delegar esta función, en el concesionario o en un tercero. Los predios adquiridos figurarán a nombre de la entidad pública (...)*”.

Para la ejecución del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, la Agencia Nacional de Infraestructura a través de su delegataria Concesionaria Rutas del Valle SAS requiere adquirir un área de terreno que hace parte del predio ubicado en la Carrera 28 Nos. 46-72 y 46-78, municipio de Palmira, Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral **765200102022009590008000000000** y matrícula inmobiliaria número **378-52938** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, propiedad de MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO y HERNANDO ELIAS PRIETO GONZALEZ, sin embargo, por estar fallecidos, según consta en sus Registros Civiles de Defunción con Indicativos Seriales No 10452688 y 3436821, respectivamente, la presente Oferta Formal de Compra se dirige a sus HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS, de conformidad con el estudio de títulos realizado por la Concesionaria Rutas del Valle SAS.

Según la Ficha Predial **NMVVACP\_UF1\_063** de 7 de noviembre de 2024 elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle SAS, el área de terreno requerida es de **135 m<sup>2</sup>**, comprendida dentro de las abscisas **INICIAL K00+017.86 Km – FINAL K00+025.46 km** y los siguientes linderos específicos: Por el Norte: Linda con predio de CARLOS FELIPE CORTES ARTEAGA Y OTRA. (1-11), en longitud 17,65m. Por el Sur: Linda con predio de CARLOS FELIPE CORTES ARTEAGA Y OTRA (12-4), en longitud 17,65m. Por el Oriente: Linda con predio de HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS (11-12), en longitud 7,66 m. Por el Occidente: Linda con CARRERA 28 - RN 2505 (4-1), en longitud 7,61m.



Concesionaria

# Rutas del Valle

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** para la adquisición del predio descrito anteriormente de acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial con Comité Técnico elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca de fecha 16 de enero de 2025 y en concordancia con lo contemplado en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989, el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de Julio de 1998, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018, la Resolución 620 del 2008 del IGAC, la Resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes, es la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$253.973.545) MONEDA CORRIENTE**, discriminado de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	ÁREA / CANTIDAD	UN.	VR UNITARIO	VR TOTAL
<b>Terreno área requerida</b>				
Unidad fisiográfica 1	135,00	m <sup>2</sup>	\$ 1.227.021	\$ 165.647.835
<b>Construcciones anexas</b>				
Construcción C1	166,41	m <sup>2</sup>	\$ 495.000	\$ 82.372.950
Mejora M1	18,26	m <sup>2</sup>	\$ 326.000	\$ 5.952.760
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 253.973.545</b>

En correspondencia con la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. Así mismo, el valor comercial del predio objeto de Oferta Formal de Compra se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica.

Dentro del Avalúo Comercial con Comité Técnico antes mencionado, se encuentra incluida la indemnización por concepto de daño emergente, correspondiente a los **derechos notariales y de registro**<sup>1</sup> contemplados en la Resolución No. 898 de 2015 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y las demás normas que la modifiquen o la complementen, por valor de **\$3.193.800**, los cuales serán reconocidos en caso de ser aceptada la presente Oferta Formal de Compra y se suscriba la respectiva escritura pública de compraventa de transferencia del derecho real de dominio a nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura.

<sup>1</sup> Referente a este concepto en el Instructivo denominado Protocolo para Avalúos Urbanos Proyectos 5G, realizado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, se indica: “En aras de buscar dar agilidad al proceso de adquisición de predios y preservar los recursos públicos, se deberá cancelar directamente a la Notarías y a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos los valores correspondientes al concepto de Notariado y Registro de la enajenación voluntaria.

Dicho concepto no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro serán asumidos por el comprador”.



Concesionaria

# Rutas del Valle

Igualmente, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca procedió a realizar el cálculo de las indemnizaciones que comprende el **daño emergente**<sup>2</sup> y el **lucro cesante**<sup>3</sup>, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia, entre otros, la Resolución IGAC 898 de 2014, y los documentos aportados por ustedes para tal fin; la destinación de estos recursos es específica y se debe invertir conforme su motivación y los fines objeto de reconocimiento, tal y como quedó establecido en el Avalúo Comercial con Comité Técnico; estas indemnizaciones se discriminan de la siguiente manera:

## Indemnizaciones Económicas:

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Gastos de notariado y registro	\$ 0
1.2 Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 2.371.980
1.3 Gastos por desconexión de servicios públicos	\$ 9.078.000
1.4 Gastos por arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 13.187.794
1.5 Gastos por impuesto predial	\$ 1.030.781
1.6 Gastos por adecuación de áreas remanentes	\$ 0
1.7 Gastos por perjuicios derivados de terminación de contratos	\$ 1.423.500
<b>TOTAL DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 27.092.055</b>
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$ 4.412.814
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0
<b>TOTAL LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 4.412.814</b>
3. INDEMNIZACIÓN	
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 31.504.869</b>
<b>Son: Treinta y un millones quinientos cuatro mil ochocientos sesenta y nueve pesos moneda corriente</b>	
OBSERVACIONES	
por solicitud directa del concesionario RUTAS DEL VALLE, mediante oficio de fecha	19/12/2024
El presente informe de Avalúo Comercial es elaborado en la fecha	16/01/2025

De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición<sup>4</sup>.

El Procedimiento aplicable para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, la Resolución No. 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, y demás normas concordantes.

<sup>2</sup> De acuerdo con definición Art. 3 Resolución IGAC 898 de 2014: "Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial".

<sup>3</sup> De acuerdo con definición Art 3 Resolución IGAC 898 de 2014: "Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición".

<sup>4</sup> Artículo 16, Resolución 898 de 2014



Concesionaria

# Rutas del Valle

Por lo anterior, y con el fin de continuar los trámites de enajenación voluntaria, es necesario conocer como primer paso de la negociación, su decisión (aceptándola o rechazándola) dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación<sup>5</sup> de la presente Oferta Formal de Compra, la cual se surtirá en los términos establecidos en los Arts. 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Notificada la oferta formal 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 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.

Se entenderá que usted renuncia a la negociación directa cuando:

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

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

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y el Art. 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

## **Solicitud de Permiso de Intervención Voluntaria:**

Con fundamento en el artículo 11 de la ley 1882 de 2018, modificatorio del artículo 27 de la ley 1682 de 2013, se le solicita otorgar Permiso de Intervención Voluntaria del área de terreno objeto del presente acto administrativo, con el fin que la Concesionaria Rutas del Valle SAS pueda intervenirla constructivamente para fines del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira; garantizándose el cumplimiento del proceso de enajenación voluntaria y expropiación judicial. El citado artículo textualmente expresa:

*“(…)Permiso de intervención voluntario. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.*

*Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.*

---

<sup>5</sup> Una vez notificada la presente Oferta Formal de Compra se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria.



Concesionaria

# Rutas del Valle

*Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.  
(...)”.*

Acompaño para su conocimiento, copia de los siguientes documentos:

- Ficha técnica predial de fecha 7 de noviembre de 2024.
- Plano topográfico de fecha 7 de noviembre de 2024.
- Informe de Avalúo Comercial con Comité Técnico de fecha 16 de enero de 2025.
- Uso de Suelo.
- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

FRANCO  
GAMBOA  
PAULO

Firmado digitalmente por  
FRANCO GAMBOA PAULO  
Fecha: 2025.02.27  
10:42:55 -05'00'

**PAULO FRANCO GAMBOA**

Gerente General

Concesionaria Rutas del Valle SAS

Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura

Copia: N.A  
Anexo: Los documentos previamente enunciados y enlistados  
Elaboró: LMAL  
Revisó: AOI

 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>	 <b>Concesionaria Rutas del Valle</b>	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		<b>CÓDIGO</b>	GCSP-F-185	
		<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		<b>VERSIÓN</b>	002
		<b>FORMATO</b>	FICHA PREDIAL		<b>FECHA</b>	6/02/2020

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA – CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	1
<b>CONTRATO No.:</b>	CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No 001 DE 2021	<b>SECTOR O TRAMO</b>	VERSALLES
<b>PREDIO No.</b>	NMVCACP UF1_063	<b>MARGEN</b>	Izquierda
<b>ABSC. INICIAL</b>	K 00+017,86 Km	<b>LONGITUD EFECTIVA</b>	7,60
<b>ABSC. FINAL</b>	K 00+025,46 Km		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS.	<b>CEDULA</b>	25616131 Y OTROS.	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	378-52938
		<b>DIRECCION / EMAIL</b>		<b>CEDULA CATASTRAL</b>	765200102022009590008000000000
		<b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	KR 28 # 46 - 72 Y 46 78		

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	VERSALLES	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	URBANO	<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	PALMIRA		COMERCIAL - RESIDENCIAL	<b>NORTE</b>	17,65	CARLOS FELIPE CORTES ARTEAGA Y OTRA. (1-11)
<b>DPTO:</b>	VALLE DEL CAUCA	<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b>	0 - 7 % Plana	<b>SUR</b>	17,65	CARLOS FELIPE CORTES ARTEAGA Y OTRA.(12-4)
<b>Predio requerido para:</b>	INTERSECCION	<b>TOPOGRAFIA</b>		<b>ORIENTE</b>	7,66	HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS.(11-12)
				<b>OCIDENTE</b>	7,61	CARRERA 28 - RN 2505 (4-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN				
				C1	<b>CONSTRUCCIÓN:</b> Piso en concreto cubierto con tapete vinilico en sala y comedor y lo restante con enchape en baldosa; en los locales con enchape en cerámica y baldosa. Cubierta en zinc y eternit soportada en listenes de madera con cielo falso en PVC parcialmente. Mampostería mixta en ladrillo pañetado y pintado en una parte y en adobe pañetado en otra parte. <b>VIVIENDA:</b> C cocina con muros pañetados y pintados, enchapados en baldosa; piso enchapado en baldosa y cielo falso en PVC, posee un mesón en concreto enchapado de 0,86 m X 2,40 m X 0,40 m, soportado por muros en mampostería. <b>Baño</b> enchapado en piso y pared con baldosa y cenefa en cerámica perimetral; división en acrílico y estructura en aluminio; posee sanitario, lavamanos y ducha. <b>Habitación 1</b> con enchape en cerámica en el piso y cielo falso en PVC. <b>Habitación 2</b> con piso en baldosa y cielo falso en machimbre. <b>Pasillo, sala comedor y sala principal</b> con piso cubierto en vinilo y cielo falso en PVC; la sala principal cuenta con una pared en panel yeso. Puerta de acceso principal metálica de 2,10 m X 0,95 m y reja de seguridad de la misma medida en tubería cuadrada. Puerta metálica de 2,10 m X 0,96 m. Ventana metálica de 1,40 m X 1,50 m. Puerta en madera de 0,65 m X 2,20 m. Puerta en madera de 2,10 m X 1,00 m. Puerta reja en tubería metálica de 2,40 m X 0,90 m. <b>CONTINÚA EN LA SIGUIENTE PÁGINA.</b>	166,41	m <sup>2</sup>

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

<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	07-nov.-24
<b>Elaboró:</b>	Luis O. Vásquez H. L.P: 01-15899 <i>LV</i>
<b>Revisó y Aprobó:</b>	<i>Roberto Escobar</i> MAT 05002-378992

<b>ÁREA TOTAL PREDIO</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO</b>	74,66 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE</b>	60,34 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA REQUERIDA</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE</b>	0,00 m <sup>2</sup>

<b>OBSERVACIONES:</b>	
-----------------------	--

1/2

28-02-2025

*Handwritten mark*



## SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO

GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

002

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN

NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA – CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA

UNIDAD FUNCIONAL

1

CONTRATO No.:

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No 001 DE 2021

PREDIO No.

NMVVCACP\_UF1\_063

SECTOR O TRAMO

VERSALLES

ABSC. INICIAL

K 00+017,86 Km

ABSC. FINAL

K 00+025,46 Km

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

Izquierda  
7,60

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS.

CEDULA

25616131 Y OTROS.

DIRECCION / EMAIL

DIRECCION DEL PREDIO

KR 28 # 46 - 72 Y 46 78

MATRICULA INMOBILIARIA

378-52938

CEDULA CATASTRAL

765200102022009590008000000000

VEREDA/BARRIO:

VERSALLES

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

PALMIRA

DPTO:

VALLE DEL CAUCA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

COMERCIAL - RESIDENCIAL

ORIENTE

OCCIDENTE

17,65

CARLOS FELIPE CORTES ARTEAGA Y OTRA. (1-11)

17,65

CARLOS FELIPE CORTES ARTEAGA Y OTRA.(12-4)

7,66

HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS.(11-12)

7,61

CARRERA 28 - RN 2505 (4-1)

Predio requerido para:

INTERSECCION

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

## INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

ITEM

## DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

C1

CONSTRUCCIÓN: LOCAL 1 con piso en baldosa, enchape en pared a 1,60 m de altura, cielo falso en machimbre. Baño con Bateria sanitaria y piso en baldosa. Puerta baño metálica de 1,68 m X 0,50 m. Persiana metálica de 2,50 m X 2,00 m. Reja de seguridad de 2,60 m X 6,50 m. LOCAL 2 con piso enchapado en cerámica un 40% y el restante en baldosa, paredes pintadas y cielo falso en poliestireno expandido. Persiana metálica de 2,35 m X 2,00 m. Puerta metálica de 2,15 m X 0,80 m. Puerta metálica de 2,05 m X 0,90 m. Vetustez estimada de 50 años. Estado de conservación Regular.

166,41

m<sup>2</sup>

TOTAL AREA CONSTRUIDA

166,41

m<sup>2</sup>

ITEM

## DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

M1

RAMADA: Con piso en loza de concreto de 0,10 m de espesor estimado, cubierta en teja de zinc con estructura en cerchas metálicas, soportada en tres listones metálicos de 0,10 m X 0,05 m. Contiene dos lámparas de techo. Vetustez estimada de 10 años. Estado de conservación: Bueno.

18,26

m<sup>2</sup>

SI/NO

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

NO

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?

NO

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?

NO

FECHA DE ELABORACIÓN:

07-nov.-24

Elaboró:

Luis O. Vásquez H. L.P: 01-15899

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL PREDIO

135,00 m<sup>2</sup>

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO

74,66 m<sup>2</sup>

ÁREA REMANENTE

60,34 m<sup>2</sup>

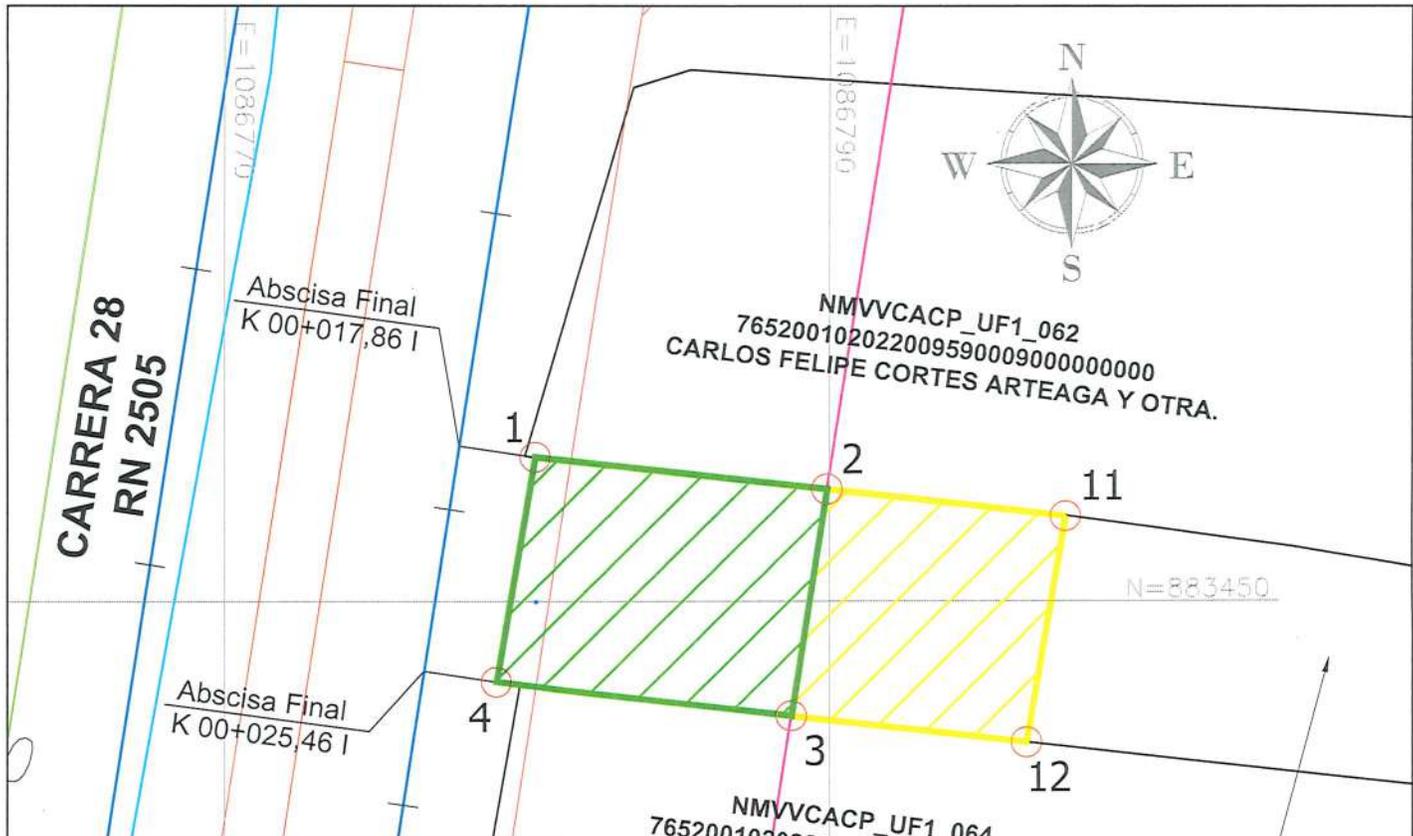
TOTAL ÁREA REQUERIDA

135,00 m<sup>2</sup>

ÁREA SOBRANTE

0,00 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:



**CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA**

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	883 454,83	1 086 780,26	9,71
2	883 453,75	1 086 789,92	
3	883 446,18	1 086 788,74	7,66
4	883 447,33	1 086 778,98	9,83
1	883 454,83	1 086 780,26	7,61

AREA REQUERIDA = 74,66 m<sup>2</sup>

**CUADRO DE COORDENADAS AREA REMANENTE**

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
2	883 453,75	1 086 789,92	7,94
11	883 452,85	1 086 797,80	
12	883 445,30	1 086 796,51	7,66
3	883 446,18	1 086 788,74	7,82
2	883 453,75	1 086 789,92	7,66

AREA REMANENTE = 60,34 m<sup>2</sup>

765200102022009590007000000000  
 CARLOS FELIPE CORTES ARTEAGA Y OTRA.

765200102022009590026000000000  
 HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS  
 DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS.

**INFORMACIÓN DE REFERENCIA**

Datum: MAGNA - SIRGAS  
 Origen de la zona: MAGNA Oeste  
 Coordenadas geográficas:  
 Latitud: 4° 35' 46.3215"  
 Longitud: 77° 04' 39.0285"  
 Coordenadas planas:  
 Falso Norte: 1 000 000 m  
 Falso Este: 1 000 000 m

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

**CONVENCIONES**

BORDE VÍA PROYECTADA	—	ÁREA REQUERIDA	
EJE VÍA PROYECTADA	—	ÁREA REMANENTE	
EJE VÍA EXISTENTE	—	ÁREA SOBRANTE	
DERECHO DE VÍA	—	ÁREA CONSTRUCCIÓN	
LINDERO	—	ÁREA CULTIVO	
CERCO	—	CONSTRUCCIÓN ANEXAS	
CHAFLÁN DE CORTE	—	CAÑO O FUENTES	
CHAFLÁN DE TERRAPLÉN	—	HÍDRICAS	
ARBOLES	●	ÁREA RONDA HIDRICA	



PROPIETARIO:  
 HEREDEROS DETERMINADOS Y/O  
 INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE  
 PRIETO Y OTROS.

DISEÑO Y CALCULO:  
 CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA  
 MALLA VIAL DEL VALLE

FECHA ELABORACIÓN:  
 07-11-2024

**CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>):**

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:
74,66 m <sup>2</sup>	135,00 m <sup>2</sup>	166,41 m <sup>2</sup>	60,34 m <sup>2</sup>	00,00 m <sup>2</sup>

ESCALA:  
 1: 250

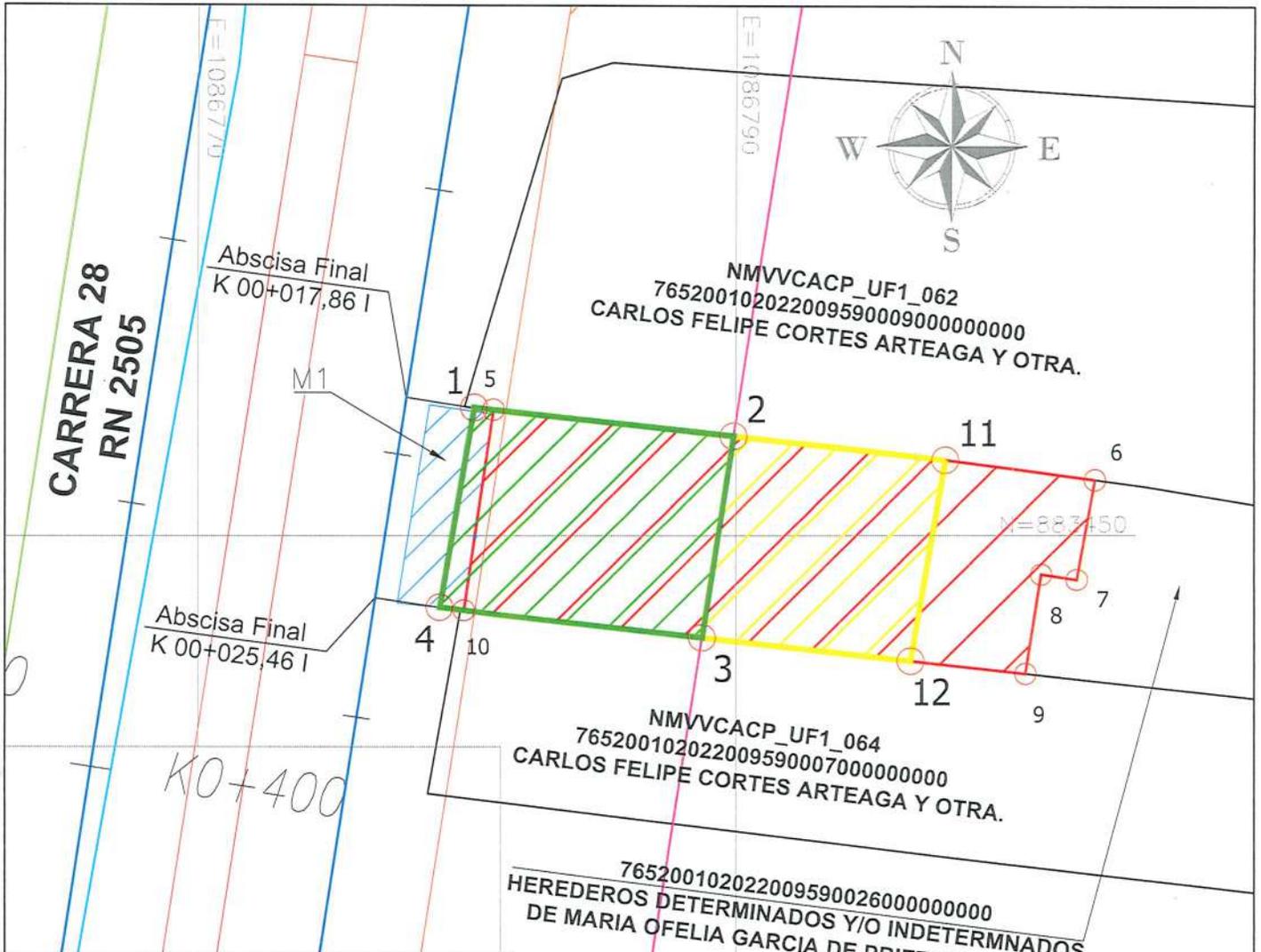


N° CATASTRAL :  
 765200102022009590008000000000

PLANO PREDIAL N° :  
 NMVVCACP\_UF1\_063 1 de 2

28-02-2025

13



CUADRO DE COORDENADAS AREA CONSTRUIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
5	883 454,75	1 086 780,99	22,53
6	883 452,09	1 086 803,36	
7	883 448,35	1 086 802,69	3,80
8	883 448,55	1 086 801,37	1,33
9	883 444,81	1 086 800,78	3,79
10	883 447,22	1 086 779,88	21,04
5	883 454,75	1 086 780,99	7,61
<b>AREA CONSTRUIDA = 166,41 m<sup>2</sup></b>			

**INFORMACION DE REFERENCIA**

Datum: MAGNA - SIRGAS  
 Origen de la zona: MAGNA Oeste  
 Coordenadas geográficas:  
 Latitud: 4° 35' 46.3215"  
 Longitud: 77° 04' 39.0285"  
 Coordenadas planas:  
 Falso Norte: 1 000 000 m  
 Falso Este: 1 000 000 m

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

CONVENCIONES	
BORDE VÍA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
EJE VÍA PROYECTADA	ÁREA REMANENTE
EJE VÍA EXISTENTE	ÁREA SOBRANTE
DERECHO DE VÍA	ÁREA CONSTRUCCIÓN
LINDERO	ÁREA CULTIVO
CERCO	CONSTRUCCIÓN ANEXAS
CHAFLÁN DE CORTE	CAÑO O FUENTES
CHAFLÁN DE TERRAPLÉN	HÍDRICAS
ARBOLES	ÁREA RONDA HÍDRICA



DISEÑO Y CALCULO:  
 CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA  
 MALLA VIAL DEL VALLE

PROPIETARIO:  
 HEREDEROS DETERMINADOS Y/O  
 INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE  
 PRIETO Y OTROS.

CUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> ):				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:
74,66 m <sup>2</sup>	135,00 m <sup>2</sup>	166,41 m <sup>2</sup>	60,34 m <sup>2</sup>	00,00 m <sup>2</sup>

FECHA ELABORACIÓN:  
 07-11-2024

ESCALA:  
 1: 250



N° CATASTRAL :  
 7652001020220095900080000000000

PLANO PREDIAL N° :  
 NMVCACP\_UF1\_063 2 de 2

29-07-2025

13

**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**



**SOLICITANTE:**

CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.  
PROYECTO NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA Y ACCESOS CALI Y PALMIRA

**TIPO DE INMUEBLE:**

FRANJA PARTE DE LOCALES COMERCIALES Y VIVIENDA

**CÓDIGO DEL PREDIO:**

NMVVCACP-UF1-063

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 28 # 46 - 72 Y 46 78  
BARRIO VERSALLES - MUNICIPIO DE PALMIRA – DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

**PROPIETARIOS:**

HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS

**FECHA DEL ESTUDIO:**

ENERO 16 DE 2025

**ESTE INFORME CUMPLE INTEGRALMENTE CON EL PROTOCOLO PARA AVALÚOS URBANOS EN PROYECTOS 5G ELABORADO POR EL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI- CÓDIGO GCSP-I-026 – VERSIÓN 001 DE FECHA 05/04/22.**

## **CAPITULO 1** **VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO** **CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS**

## **1. INFORMACIÓN GENERAL:**

### **1.1. Solicitante:**

Doctor Paulo Franco Gamboa, Representante Legal de la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S., identificada con el NIT.901.489.697-0, mediante el Contrato de Consultoría No.RDV-006-22 de fecha ocho (08) de marzo del año dos mil veintidós (2022). Igualmente, el contratante designa como supervisor del presente contrato a la doctora Lina Marcela Albarracín Lozano, quién se desempeña como Directora Predial de la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S., o quien haga sus veces, quién representa en todos los asuntos que se susciten en la ejecución del contrato y con plena atribución para actuar y hacer el seguimiento permanente al mismo.

Fecha de solicitud del avalúo: Diciembre 19 de 2024.

### **1.2. Tipo de inmueble:**

Franja de terreno parte de locales comerciales y vivienda

### **Tipo de avalúo:**

Avalúo Comercial Corporativo.

### **1.4. Departamento:**

Departamento del Valle del Cauca.

### **1.5. Municipio o Distrito:**

Municipio de Palmira.

### **1.6. Barrio o urbanización:**

Barrio Versalles.

### **1.7. Dirección del inmueble:**

Carrera 28 # 46 - 72 y 46 - 78

**1.8. Abscisado o coordenadas de área requerida:**

<b>Abscisado Inicial:</b>	K 0+017,86
<b>Abscisado Final:</b>	K 0+025,46
<b>Longitud Efectiva:</b>	7,60
<b>Margen:</b>	Izquierda

**1.9. Uso actual del inmueble:**

Locales comerciales y vivienda

**1.10. Uso por norma:**

Múltiple sobre eje vial con Tratamiento de Consolidación.

**1.11. Información catastral:**

<b>Avalúo Catastral año 2024:</b>	\$221.953.000
<b>Número predial o cedula catastral:</b>	765200102022009590008000000000
<b>Área Terreno:</b>	267,70 m <sup>2</sup>
<b>Área Construcción total:</b>	158,0 m <sup>2</sup>
<b>Fuente:</b> La información catastral suministrada por entidad competente a la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.	

**1.12. Fecha de visita al predio:**

Enero 9 de 2025.

**1.13. Fecha del informe de avalúo:**

Enero 16 de 2025.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS – CONSULTADOS O ENCONTRADOS PARA LA PRÁCTICA DE ESTE INFORME DE AVALÚO:

a. Certificación de tradición y libertad	SI
b. Escrituras públicas.	NO
c. Certificado catastral.	NO
d. Certificación de uso de suelo y norma de usos.	SI
e. Estudios de títulos.	SI
f. Reglamentos de propiedad horizontal (si aplica).	NA
g. Cartas catastrales de localización del predio y/o ficha predial.	SI
h. Planos topográficos, de afectaciones o urbanísticos.	SI
i. Planos arquitectónicos.	NO
j. Solicitud de valoración de los conceptos por daño emergente y lucro cesante.	SI
k. Otros (cuando aplique). Registro fotográfico realizado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.	SI

**NOTA:** La información suministrada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S. es coincidente con la suministrada en el expediente de cada predio.

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

### 3.1. Propietario(s):

Nombre(s):	Identificación
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO	CC. 25.616.131
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE HERNANDO ELIAS PRIETO GONZALEZ	CC. 2.416.085

**Fuente:** Información tomada del Estudio de Títulos suministrado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

### 3.2. Título(s) de adquisición:

Escritura No.	Notaría	Círculo	Fecha
---------------	---------	---------	-------

2513	Segunda	Palmira	07 de diciembre de 1971
<b>Fuente:</b> Información tomada del Estudio de Títulos suministrado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.			

### 3.3. Matricula(s) inmobiliaria (s):

Matrícula Inmobiliaria	Círculo Registral
378-52938	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira
<b>Fuente:</b> Información tomada del Estudio de Títulos suministrado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.	

### 3.4 Observaciones jurídicas:

#### Gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares:

Sobre el predio en estudio y teniendo como soporte el certificado de tradición del folio de Matrícula Inmobiliaria **378-52938** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, se puede evidenciar que se encuentra registrado el siguiente gravamen, limitación, o medida cautelar:

- i. 0425 (Embargo)- **EMBARGO DE LA SUCESION INTESTADA Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL. RAD.-76520318400320230060200**, de acuerdo con el Oficio No. 028 del 29 de enero de 2024, proferido por el **Juzgado Tercero Promiscuo de Familia del Círculo de Palmira**, registrado en la **anotación No. 007** de la Matrícula Inmobiliaria No. **378-52938** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira.

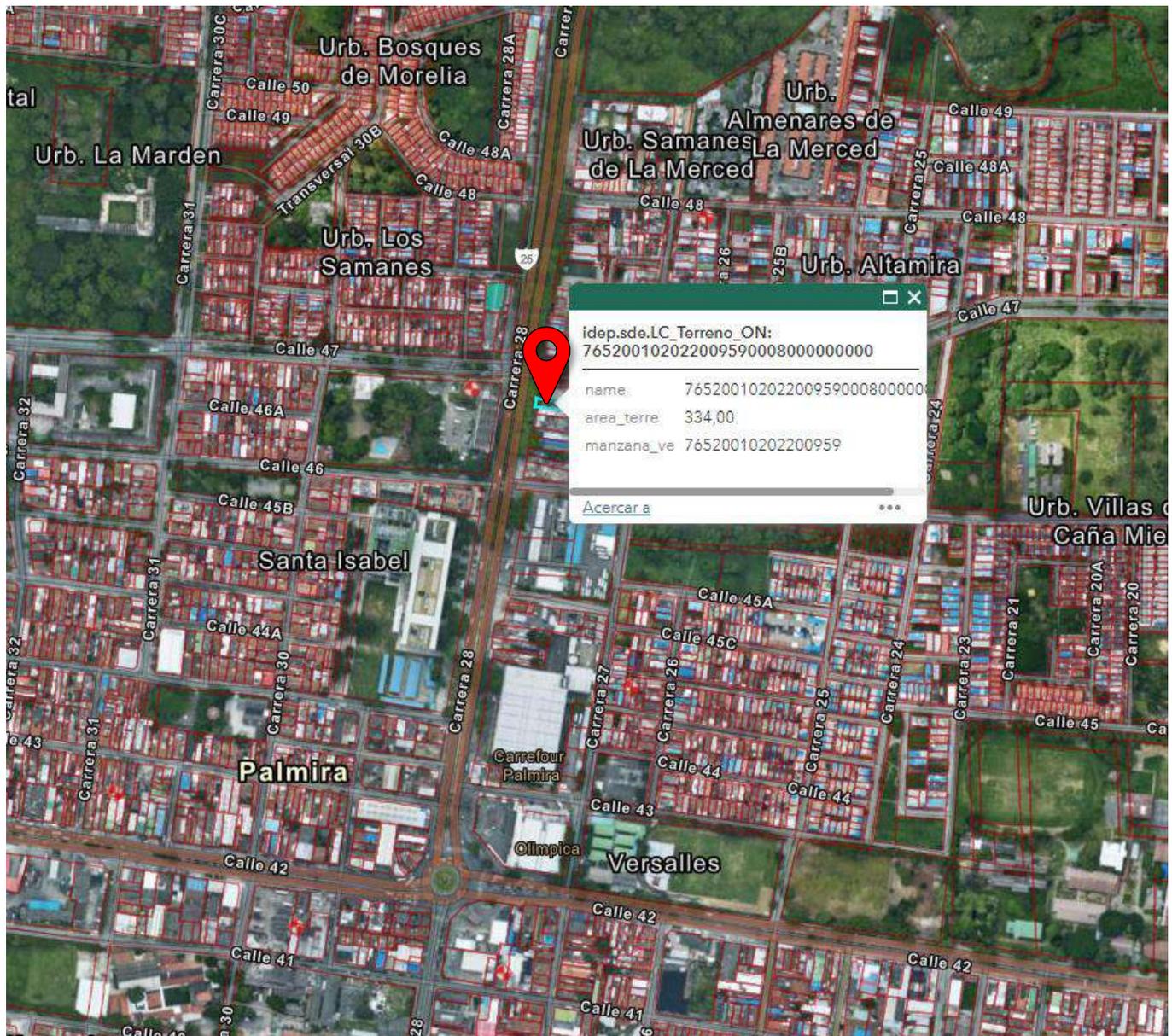
**Fuente:** Información tomada del Estudio de Títulos suministrado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

## 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

### 4.1. Delimitación del sector:

Por el Norte:	Calles 47
Por el Sur:	Calle 42

Por Oriente:	Carrera 24
Por el Occidente:	Carrera 28



Fuente: Imagen extraída del aplicativo IDEP

#### **4.2. Actividad predominante:**

Este tramo se ubica en su totalidad en suelo urbano del municipio de Palmira, el cual está ubicado al oriente de Santiago de Cali, D.E. La vía por intervenir es la Calle 42, una de las principales del municipio, que lo atraviesa en sentido oriente-occidente y viceversa. En su recorrido se cruza con varias vías, destacándose la intersección con la carrera 28, otra de las principales vías municipales en sentido norte – sur y viceversa. Sobre ambos costados de la calle 42 se desarrollan diferentes usos como el comercial, dotacional, industrial y residencial, en edificaciones con especificaciones constructivas heterogéneas, con predominio de uno (1) a tres (3) pisos de altura. Dentro del uso comercial, se encuentra Unicentro de Palmira, como representativo a nivel metropolitano. Sobre el eje vial en general se observa comercio de tipo local. En cuanto al dotacional se destaca la presencia del Parque del Azúcar, la Clínica Palma Real sobre la carrera 28 y el Instituto Politécnico. El uso industrial se desarrolla principalmente en los barrios Loreto y Berlín.

#### **4.3. Estratificación socioeconómica:**

No aplica. Sin embargo, el barrio Versalles presenta estratos 2, 3 y 4, predominando el 3 según estudios de Planeación municipal.

#### **4.4. Vías importantes del sector:**

Las principales vías de acceso al sector son la Calle 42 y las Carreras 19, 28, 30 y 32. La Calle 42 y la Carrera 28 se categorizan como vías arterias principales de la ciudad. Las Carreras 24, 30 y 32 son vías colectoras.

#### **4.5. Topografía:**

Plana (0% a 7%).

#### **4.6. Servicios públicos:**

<b>Acueducto:</b>	Si.
<b>Energía Eléctrica:</b>	Si.
<b>Alcantarillado:</b>	Si.
<b>Gas Natural:</b>	Si.
<b>Internet - TV – Telefonía:</b>	Si.
<b>Otros:</b>	NA.

#### **4.7. Servicios comunales:**

El sector comprende dotación variada con supermercados como Olímpica, Metro y Dollar City, la sede de la Policía Nacional con su cuartel y alojamiento en lo que era el antiguo Buen Pastor y colegio El Rosario; además de la sede de la Secretaría de Educación (en las antiguas instalaciones de la Universidad Santiago de Cali), la Clínica de Fracturas, la sede del SENA, el Hospital San Vicente de Paúl, Colegios Liceo Femenino, Politécnico y la Universidad Santiago de Cali, entre otros.

#### **4.8. Transporte:**

El sector se sirve del transporte público con rutas de buses y busetas intermunicipales, sobre la Calle 42 y Carrera 28 principalmente, con una frecuencia moderada.

### **5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:**

Según el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Palmira, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo No.109 de 2001, ajustado mediante el Acuerdo No.058 de 2003, el Acuerdo No.080 de 2011 y el Acuerdo No.028 de 2014, el sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

#### **Tratamientos Urbanísticos:**

Se clasifica dentro del Tratamiento de Consolidación, el cual se encuentra reglamentado en el Subtítulo 4, Capítulos 1, 3 y 6, Artículos 225, 226, 237, 238, 239, 240, 255, 256, 257, 258 y 259, así:

#### **Subtítulo 4. Tratamientos Urbanísticos**

#### **Capítulo 1. Definición y Clases de Tratamientos**

#### **Artículo 225. Definición. (Modificado por el Artículo 54 del Acuerdo No.028 de 2014).**

Los Tratamientos Urbanísticos son instrumentos normativos por medio de los cuales se da la orientación a las actuaciones urbanísticas públicas y privadas para cada una de las zonas del suelo urbano y de expansión urbana, las cuales se darán en porciones del territorio, según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación, acorde al Modelo de Ordenamiento adoptado en este Plan. La finalidad de los tratamientos urbanísticos es la de determinar la forma en que deben intervenir dichas zonas, según lo que se espera que se desarrolle en cada sector, dando respuestas a tendencias existentes y a la identificación de potencialidades para nuevos desarrollos.

### **Artículo 226. Clases de tratamientos urbanísticos.**

Se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos, los cuales se delimitan en el plano No. A33 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS, el cual hace parte integral del presente Acuerdo:

1. Tratamiento de Desarrollo.
2. Tratamiento de Renovación Urbana:
  - Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Reactivación.
  - Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo.
3. Tratamiento de Consolidación.
4. Tratamiento de Conservación.
5. Tratamiento de Mejoramiento Integral

### **Capítulo 3. Tratamiento de Consolidación**

#### **Artículo 237. Tratamiento de Consolidación. Definición. (Modificado por el Artículo 65 del Acuerdo No.028 de 2014).**

Es aquel cuya función es orientar el afianzamiento y el mantenimiento de las estructuras urbanas de la ciudad, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público. Este tratamiento se aplica a zonas de la ciudad urbanizadas, en donde se pretende mejorar los patrones urbanísticos, la forma de ocupación, generar cambio en la edificabilidad, propendiendo por el equilibrio entre derechos y obligaciones del sector público y privado y garantizando para los nuevos desarrollos la capacidad de las infraestructuras públicas.

#### **Artículo 238. Modalidades y Áreas de Aplicación del Tratamiento de Consolidación. (Eliminado por el Artículo 66 del Acuerdo No.028 de 2014).**

#### **Artículo 239. Normas para el Tratamiento de Consolidación Urbanística. (Eliminado por el Artículo 67 del Acuerdo No.028 de 2014).**

#### **Artículo 240. Normas Generales para el Tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales. (Eliminado por el Artículo 67 del Acuerdo No.028 de 2014).**

#### **Artículo 240A. Norma de edificabilidad en tratamiento de Consolidación. (Adicionado por el Artículo 69 del Acuerdo No.028 de 2014).**

Las normas generales sobre edificabilidad para las zonas definidas en tratamiento de Consolidación, se encuentran contenidos en los 24 sectores normativos, los cuales forman parte integral del presente Acuerdo.

#### **Artículo 240B. Lineamientos generales para intervenciones en tratamiento de Consolidación. (Adicionado por el Artículo 70 del Acuerdo No.028 de 2014).**

1. Se deben mantener las características Tipológicas y edificatorias en las zonas residenciales en las que se tenga alguna Tipología predominante, como lo es la vivienda unifamiliar y bifamiliar, las cuales han sido concebidas teniendo en cuenta la capacidad de las infraestructuras existentes en el entorno inmediato.
2. Desarrollar las potencialidades evidenciadas en ciertas zonas de la ciudad en donde se propende por generar mayor edificabilidad, teniendo en cuenta la capacidad de la infraestructura vial y de espacios públicos necesarios para dar calidad de vida a los habitantes de dichas zonas.
3. Generar procesos de cambio en zonas con deterioro ya sea de Tipo social o de estado de las edificaciones, combinado con una renovación de los usos del suelo en donde se generen dinámicas de convivencia y desarrollo integral.

#### **Zonificación por Áreas de Actividad:**

Se clasifica dentro del Área de Actividad Múltiple Sobre Eje Vial, el cual se encuentra reglamentado en el Subtítulo 6, Capítulos 1 y 2, Artículos 283, 283A, 284, 285, 285A, 286, 287 y 288, así:

#### **Subtítulo 6. Los Usos del Suelo en el Suelo Urbano y de Expansión.**

##### **Capítulo 1. Clasificación y Áreas de Actividad.**

#### **Artículo 283. (Modificado artículo 109 de/ Acuerdo N°028 de 2014) Definición de los Usos Urbanos.**

Los usos del suelo para el Municipio de Palmira se definen como la orientación que se le da a porciones de suelo, para que desarrollen actividades económicas y residenciales, las cuales estarán localizadas de acuerdo con la tendencia existente en la zona en donde se localiza, o que respondan a procesos de urbanización a través de instrumentos de planificación.

#### **Artículo 283A. (Adicionado artículo 110 del Acuerdo N°028 de 2014). Clasificación y Características de los Usos del Suelo.**

Los Usos del suelo se clasifican según la actividad económica y según el tipo y nivel de impacto que producen, de la siguiente manera:

1. Residencial (v).
2. Comercial (c).
3. Servicios (s).
4. Equipamientos (eq).
5. Industrial (i)

Los grupos de usos considerados anteriormente estarán conformados por los siguientes SUBGRUPOS, en los cuales se enmarcan las actividades productivas clasificadas en el CIU, que se encuentran anexas al presente documento.

<b>Residencial (v).</b>	
El uso del suelo Residencial esta referido específicamente a la vivienda dentro de las siguientes modalidades:	
<b>Vivienda Unifamiliar (V1).</b>	La Vivienda Unifamiliar está localizada de manera independiente ya sea de manera agrupada o individual, con acceso desde una vía pública. Esta tipología puede darse de manera aislada.
<b>Vivienda Bifamiliar (V2).</b>	La vivienda Bifamiliar corresponde a dos unidades de vivienda individuales, construidas sobre un mismo lote, las cuales comparten estructuras, muros, o espacios comunes. El acceso podrá darse a través de área común o directamente a la vía pública.
<b>Vivienda Trifamiliar (V3).</b>	La vivienda Trifamiliar corresponde a tres unidades de vivienda individuales, construidas sobre un mismo loteas cuales comparten estructuras, muros, o espacios comunes. El acceso podrá darse a través de área común o directamente a la vía pública.
<b>Vivienda Multifamiliar (V4).</b>	Está conformada por cuatro (4) o más viviendas con acceso común desde una vía pública, estas se dan en agrupación o edificaciones individuales las cuales se dan en modo apartamento o aparta estudio, con zonas comunes en copropiedad.
<b>Vivienda de Interés Social (V5).</b>	Vivienda de interés Social - VIS-. Sera la dirigida a garantizar las condiciones de acceso a vivienda digna de los grupos familiares de menores ingresos y mayor vulnerabilidad social.
	Vivienda de interés Prioritaria -VIP-. Será la dirigida a garantizar las condiciones de acceso a vivienda digna de los grupos familiares de menores ingresos y mayor vulnerabilidad social
<b>Comercial (c).</b>	
Son todas aquellas actividades relacionadas con el intercambio de bienes al por mayor o al detal, sin que esto contenga la fabricación de productos. Para el grupo de comercio se definen los siguientes subgrupos:	
<b>Comercio Grupo (C1).</b>	Son establecimientos Comerciales destinados a la venta de productos al detal, de uso diario, caracterizados por estar localizados en zonas residenciales. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es bajo.

<b>Comercio Grupo (C2).</b>	Son establecimientos Comerciales destinados a la venta de productos al detal, de uso frecuente, caracterizados por estar localizados en zonas residenciales mixtas. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es medio.
<b>Comercio Grupos C3 Y C4.</b>	Son establecimientos Comerciales destinados a la venta de productos al detal, especializados. Caracterizados por estar localizados en zonas de Actividad múltiple. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es medio y alto de acuerdo a las siguientes categorías:
	Comercio Especializado (C-3). Establecimientos Comerciales de escala Municipal, de gran tamaño, los cuales se caracterizan por la venta de productos al por mayor y al detal. Están localizados en zonas de actividad múltiple o industrial. Su nivel de impactos es Medio.
	Comercio de Alto Impacto (C-4). Establecimientos Comerciales de escala Municipal o Regional, de gran tamaño, los cuales se caracterizan por la venta de productos en locales independientes o en una única superficie, tales como centros comerciales, supermercados, almacenes por departamentos, entre otros. Están localizados en zonas de actividad múltiple o industrial. Su nivel de impactos es Alto.
<b>Servicios (s).</b>	
Actividades destinadas a la producción e intercambio de bienes o servicios que satisfacen las necesidades de la población como atención al cliente, prestación de servicios generales, técnicos y profesionales. Para el grupo de Servicios se definen los siguientes subgrupos:	
<b>Servicios Grupo (S1).</b>	Son actividades de uso cotidiano, que pueden implantarse dentro de las zonas residenciales, ya que son compatibles con la vivienda. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es bajo.
<b>Servicios Grupo (S2).</b>	Son establecimientos destinados a la oferta de usos especializados, los cuales son compatibles con la vivienda, están directamente relacionados con la actividad residencial mixta. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es Medio.
<b>Servicios Grupo (S3).</b>	Son actividades relacionadas directamente con la actividad múltiple, funcionalmente están dadas para el desarrollo de actividades laborales, financieras, de transporte, comunicaciones, servicios profesionales, personales y

	similares. En ocasiones requieren de manejos especiales para su implantación ya que manejan actividades que requieren de grandes espacios para su desarrollo. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es Alto.
<b>Servicios Grupo (S4.</b>	Son actividades relacionadas directamente con la actividad múltiple, cuya característica principal es el estar definido como actividades de alto impacto por los requerimientos para su implantación y áreas para el buen funcionamiento. En el grupo de servicios S4 tenemos, las estaciones de servicio, las funerarias, juegos de suerte y azar, además de los establecidos en el Anexo N°2.
<b>Equipamientos (eq)</b>	
A este grupo pertenecen todos aquellos espacios físicos en los que se desarrollan las actividades de recreación, educación, salud, seguridad, asistencia y protección social, entre otros y que se constituyen en el soporte de servicio público para el bienestar de los habitantes de un territorio. Estos se clasifican de acuerdo con su escala y la naturaleza. Su localización debe ser estratégica teniendo en cuenta la cobertura y el impacto que genera a su entorno inmediato. Se clasifican en:	
<b>De salud (E.S.)</b>	Las escalas y tipos de Equipamientos, contenidos dentro de esta clasificación, se encuentran desarrollados en el componente de Equipamientos Colectivos del Presente Acuerdo.
<b>Educativos (E.E.)</b>	
<b>Recreativos (E.R.)</b>	
<b>Culturales (E.C.)</b>	
<b>Gubernamentales (E.G.)</b>	
<b>De asistencia y protección social (E.A.)</b>	
<b>De seguridad (E.SE.)</b>	
<b>De transporte (E.T.)</b>	
<b>De gestión del riesgo (E.G.R.)</b>	
<b>De abastecimiento (E.AB.)</b>	
<b>Industrial (i)</b>	
Corresponde a los establecimientos dedicados a la transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología. Para el grupo Industrial se definen los siguientes subgrupos:	
<b>Industria Artesanal (1-1)</b>	Son todos aquellos establecimientos que se caracterizan por tener sistemas de producción simples destinados a la fabricación, producción, restauración o reparar productos y/o bienes en escalas muy pequeñas de distribución. Esta

	actividad puede darse dentro del uso residencial. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es bajo.
<b>Industria Liviana (1-2)</b>	Estos establecimientos se caracterizan por estar destinados a la fabricación de bienes de consumo particular, se utilizan normalmente productos semi elaborados y su escala de distribución es menor, suelen satisfacer demandas de personas o empresas de servicios. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es Medio.
<b>Industria Mediana (1-3)</b>	Estos establecimientos se caracterizan por estar destinados a la fabricación de bienes de consumo especializado de escala mediana, los cuales generan productos individualizados o como auxiliares a las grandes empresas. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es Alto.
<b>Industria Pesada (1-4)</b>	Son todos aquellos establecimientos que se caracterizan por tener sistemas de producción a gran escala, convierten materias primas en productos de mayor valor. Requieren para su operación de grandes espacios, materias primas y energía; exigen además complejidad en sus instalaciones. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es Alto.

**Artículo 284. (Modificado artículo 111 del Acuerdo N°028 de 2014). Niveles de Impacto de los grupos de Usos del Suelo.**

Para efectos de la asignación de los usos del suelo, los niveles de impacto para cada uno de los establecimientos se han clasificado en tres grupos de acuerdo con el grado de impacto que ellos generan, así:

**Grupo 1. Impacto Bajo.** Corresponde al nivel de Impacto Bajo, las actividades comerciales, industriales y de servicios que se encuentran localizados en el nivel 1 de la clasificación de usos del suelo y se caracterizan porque en razón de su tamaño no generan demandas de parqueo, ni flujos apreciables de tráfico peatonal o vehicular, ni proyección sobre el espacio público, que generen residuos sólidos ordinarios, aguas residuales domésticas, aguas residuales industriales con características domésticas, no generen olores ofensivos y no sobrepasen los niveles de ruido ambiental acorde con el área de actividad.

**Grupo 2. Mediano Impacto.** Corresponde al nivel de Impacto Medio, las actividades que se encuentran en el nivel 2 de la clasificación de usos del suelo, y se caracterizan por generar flujos de tráfico peatonal o vehicular de mediano impacto, los cuales requieren espacios para parqueo, cargue y descargue liviano, proyección sobre el espacio público bien sea por vitrinas, avisos y permanencia del peatón en ese espacio y/o pueden producir ruidos, usos conexos

no deseables, elevado consume de energía u otro tipo de molestias ambientales o sociales, que generen residuos sólidos ordinarios, industriales no peligrosos, aguas residuales domesticas e industriales, no generen olores ofensivos y no sobrepasen los niveles de ruido ambiental acorde con el área de actividad.

**Grupo 3. Alto Impacto.** Corresponde al nivel de Impacto Alto, las actividades del nivel 3 y 4 de la clasificación de usos del suelo y se caracterizan por generar flujos de tráfico peatonal o vehicular que pueden ocasionar congestión, altas demandas de parqueo, de cargue y descargue mediano y pesado, de espacio público en razón de la complejidad de su actividad, que cuenten con fuentes fijas de emisión de contaminantes a la atmosfera y/o generan contaminación ambiental o impactos sociales.

Parágrafo 1. No se permite la instalación de industrias que generen emisiones de contaminantes a la atmosfera por fuentes fijas dentro del perímetro urbano del municipio.

Parágrafo 2. Los requerimientos adicionales para las actividades económicas según su nivel de impactos se encuentran en cada uno de los 24 sectores normativos definidos para el suelo urbano del Municipio de Palmira.

**Artículo 285. (Modificado artículo 112 del Acuerdo N°028 de 2014). Asignación de los usos del suelo urbanos y en áreas de expansión urbana.**

La asignación de usos para el suelo urbano y de expansión urbana, se efectúa mediante Áreas de Actividad definidas en función de la estructura urbana determinada para el modelo territorial adoptado en el Municipio de Palmira y las tendencias económicas que se han desarrollado en el territorio. Las áreas de actividad para el suelo Urbano y de expansión Urbana en el Municipio de Palmira son las siguientes:

- a) Área de Actividad Residencial Neta.
- b) Área de Actividad Residencial Mixta.
- c) Área de Actividad Múltiple.
- d) Área de Actividad Industrial.
- e) Área de Actividad Dotacional.
- f) Área de Actividad Suelos de protección ambiental.
- g) Área de actividad Parque, Cultura y Recreación.

Parágrafo. Las áreas de actividad están señaladas en el plano N°A37 ÁREAS DE ACTIVIDAD del SUELO URBANO, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

**Artículo 285-A. (Adicionado artículo 113 del Acuerdo N°028 de 2014). Categorías de los Usos del Suelo.**

Se definen las siguientes categorías para la asignación de los usos del suelo en el Municipio de Palmira:

1. **Uso Principal:** Se entiende por Uso Principal de un área de actividad el señalado como predominante y que determina el carácter de la zona.

2. Uso Compatible: Se entiende por Uso Compatible, aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad principal.

3. Uso Condicionado: Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

Parágrafo 1. En cada área de actividad se entenderán como prohibidos además de los indicados expresamente, todos los que no estén señalados como principales, compatibles o condicionados.

Parágrafo 2. La definición específica de los usos del suelo para cada una de las áreas de actividad, se encuentran en los 24 Sectores normativos para el suelo Urbano del Municipio de Palmira, los cuales forman parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 3. Se entiende como norma urbanística, las exigencias de planes de implantación, planes de regularización, intensidad de uso, y demás condiciones establecidas en cada uno de los Sectores Normativos.

### **Artículo 286. Condiciones generales para la asignación de los Usos Urbanos.**

Para la asignación de usos al suelo urbano y de expansión, se deben garantizar las condiciones requeridas para albergar el uso permitido. Solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas íntegramente las obligaciones normativas y siempre y cuando se contrarresten los impactos negativos de carácter ambiental referido al grado de contaminación por ruido, olores, térmica, lumínica, vibraciones, inflamabilidad, residuos en la atmósfera, agua o suelo; de carácter social representado en las molestias o incomodidades de tipo socio – psicológico que ocasionan a la comunidad vecina y de carácter funcional referido a la generación de nuevos usos, tráfico y áreas demandadas para su normal funcionamiento.

Parágrafo 1. Se entiende por Uso Principal de un área de actividad el señalado como predominante y que determina el carácter de la zona.

Parágrafo 2. Se entiende por Uso Compatible, aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad principal.

Parágrafo 3. Se entiende por Uso Condicionado, aquel cuyo funcionamiento está supeditado al cumplimiento de requisitos especiales.

Parágrafo 4. En cada área de actividad se entenderán como prohibidos además de los indicados expresamente, todos los que no estén señalados como principales, compatibles o condicionados.

Parágrafo 5. Los usos permitidos en cada área de actividad se definen en los artículos siguientes y de manera resumida se presentan en el cuadro anexo N°2 denominado "Usos permitidos según áreas de actividad" el cual hace parte integral de este Acuerdo.

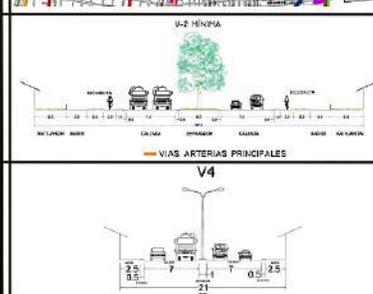
### **Capítulo 2. Área de Actividad Múltiple.**

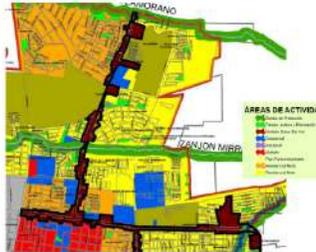
**Artículo 287. (Modificado artículo 114 del Acuerdo N°028 de 2014). Área de Actividad Múltiple. Definición y delimitación.**

El área de actividad Múltiple en el suelo urbano del Municipio de Palmira se compone de la zona en donde se presentan las mayores dinámicas comerciales y de servicios en la ciudad, las cuales se encuentran localizadas en el centro y su área de influencia. Se caracteriza por la localización de usos como el de servicios, equipamientos de orden municipal, comercio, así como también la existencia del uso residencial. Las áreas de actividad Múltiple para el suelo urbano del Municipio de Palmira se encuentran delimitadas en el Plano NA37 ÁREAS DE ACTIVIDAD URBANA, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

**Artículo 288. (Modificado artículo 115 del Acuerdo N°028 de 2014). Régimen de usos.**

El régimen de usos del suelo, las condiciones y demás requerimientos para el área de actividad múltiple se encuentran definidos en las Fichas Normativas No.S1-S3-S12 y S13 y para el área de actividad múltiple sobre eje vial en las fichas normativas S23, S23A y S23B que forman parte integral del presente Acuerdo.

CONSIDERACIONES ESPECIALES Y NORMATIVIDAD GENERAL	<p><b>CONSIDERACIONES ESPECIALES.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Además de la normatividad de la presente ficha normativa, deberán cumplirse las disposiciones dadas en el documento de Acuerdo del P.O.U.</li> <li>Las actividades y otros requerimientos asignados para cada uno de los Grupos de Usos, están dados en el Anexo 2 (Códigos C.U.M.).</li> <li>La zonación para las áreas de demarcación en casos particulares, serán llevadas al Comité de aplicación urbana, el cual opera, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente Acuerdo.</li> <li>La norma de Planos para la Vivienda Unitaria será mínimo de tres (3) por dos (2) metros.</li> <li>Las actividades denominadas "Otras actividades de Servicios Personales (Las actividades de Indagadores e Investigadores sociales - código CUB 9498)" solo podrán localizarse en las edificaciones autorizadas antes del mes de diciembre del año 2012, las cuales deberán presentar Plan de Regularización previo a la actualización del certificado de Cámara y Comercio, para conservar su permanencia posterior a diciembre de 2014.</li> <li>En todos los casos las edificaciones urbanísticas deberán garantizar la aplicación de las normas de estabilidad al espacio público, en los edificios de uso público y en la vivienda, conforme se establece en la ley 364 de 1997.</li> <li>Respecto a otras disposiciones de la norma vial en el documento de Acuerdo del P.O.U.</li> <li>No se permiten para este sector normativo, más parquímetros en todo, los existentes permanecerán su derecho una vez se comience de uso o proletoario.</li> <li>Otros proyectos urbanísticos que se desarrollen en áreas correspondientes a l municipio, podrán desarrollarse hasta 10 días de obra y deberán presentar Plan de Regularización como requisito para expedir la licencia urbanística.</li> </ul>	LOCALIZACIÓN	<p><b>SECTOR NORMATIVO 23 A</b></p> 
	<p><b>NORMA GENERAL.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>•Casos para Espacio público (EP) y Equipamiento (EQ):</b> Todo proyecto de vivienda de tipo (P) o más unidades o comercial, industrial o districada con un área igual o mayor a 800 m<sup>2</sup>, deberá presentar con dicho o equipamiento comunal privado 15 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción, de los cuales el 70% estará destinado para espacio público y el 30% para equipamiento.</li> <li>•Toda edificación que se construya con un área mayor a 1400 m<sup>2</sup> deberán ser compensadas en dinero de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente acuerdo.</li> <li>•Los áreas que superen los 1400 m<sup>2</sup>, deberán ser cedidas en sitio o compensadas en otro sitio previo autorización de la Secretaría de Planeación municipal, previo estudio de comercialización del lugar donde se tiene o se comprará. Si legado el caso la entrega material en sitio fuese no beneficiosa para el municipio, porque el sector o la zona cuenta con condiciones óptimas de espacio público y equipamiento se podrá compensar en dinero previo análisis y justificación realizada por la Secretaría de Planeación.</li> <li>•<b>PLANES DE REGULACIÓN:</b> Las actividades Estables de estaciones de servicios, taxis, centros comerciales, oficinas por departamentos (con área de 1500m<sup>2</sup> o más), supermercados, Otras actividades de Servicios Personales, campos y venta de chuletas, casinos, deberán presentar plan de regularización, conforme las disposiciones dadas por la secretaria de planeación en el acto administrativo correspondiente.</li> <li>•No se permiten nuevos usos destinados al comercio a por menor de combustible para automóviles en el presente sector normativo.</li> </ul> <p><b>SOBRE GESTIÓN DEL RIESGO:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Las acciones serán determinadas conforme a la Ley 1523 de 2012 y al Plan Municipal de Gestión del Riesgo - Decreto 272 de 2012.</li> <li>Los áreas terrestres protegidas serán destinadas a tratamientos de recuperación, protección y conservación ambiental.</li> <li>El sistema de evacuación de aguas lluvias para ríos, arroyos, quebraderos y pozos, utilizará preferiblemente tecnologías de diseño sostenible.</li> </ol> <p><b>PROYECTOS ESTRATÉGICOS LOCALIZADOS EN EL SECTOR NORMATIVO.</b></p>		FICHA DEL SECTOR NORMATIVO 23
<p><b>SECCIONES VIALES</b></p>  <p><b>FIRMAS:</b></p> <p>JOSÉ RITTER LOPEZ PEÑA      JOSÉ ENRIQUE AGUDELO FINEÑO Alcalde Palmira - 2012-2015      Presidente Consejo Municipal.</p> <p>ALCALDÍA DE PALMIRA Secretaría de Planeación Teléfono: (37-2) 270 75 00</p>			

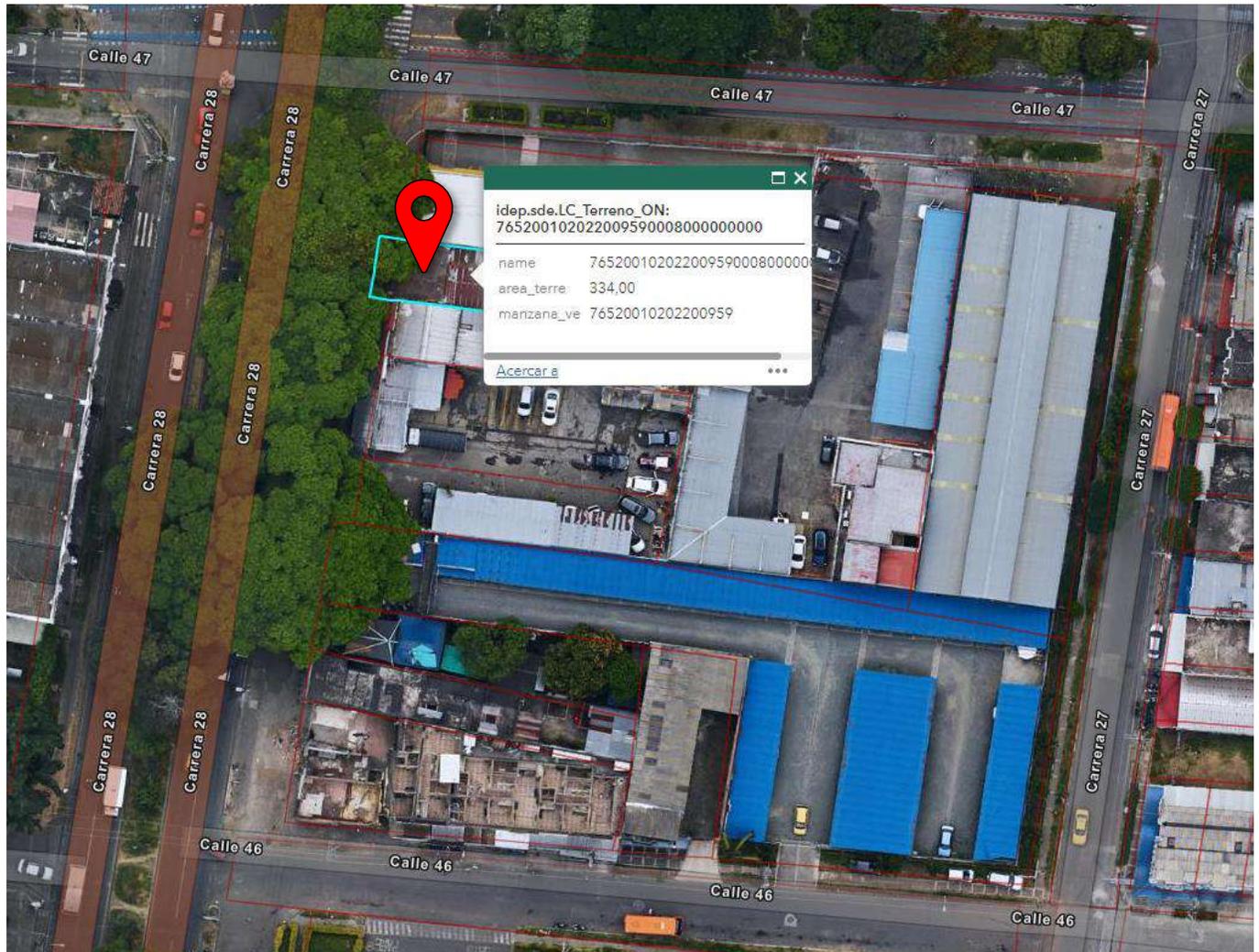
PLANO SECTOR.	NORMA URBANÍSTICA.	USOS PRINCIPALES		USOS COMPATIBLES		USOS CONDICIONADOS.	
		CONDICIÓN E INTENSIDAD.	CONDICIÓN E INTENSIDAD.	CONDICIÓN E INTENSIDAD.	CONDICIÓN E INTENSIDAD.		
 <p><b>ÁREAS DE ACTIVIDAD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Área de Actividad</li> <li>Área de Actividad Especial</li> </ul>	<p><b>EDIFICABILIDAD.</b></p> <p>Altura Máx. Viv. Unifamiliar y Multifamiliar: 2.75005 y SEREACA. Altura Máx. Otros Usos: 2.75005</p> <p>I. Ocupación. Viv. Unifamiliar y Multifamiliar: 100% I. Ocupación. Otros Usos: 100%</p> <p><b>CESIONES.</b></p> <p>E. P. ver condiciones Especiales. VOLADIZOS. I. 0 metro o una altura mínima de 2.30 metros.</p> <p><b>RETIROS.</b></p> <p>LATERAL: N.A. ANILAJARDÍN. Sobre instalaciones solo se permiten: Escaleras, Pasadizos y torres. No se permiten: Escaleras, Cielos rasantes al techo o una altura máxima de 1.30 metros, con 90% de transparencia y altura de 0.65 metros.</p> <p><b>ÁREA MÍNIMA.</b></p> <p>Viv. Unifamiliar, Multifamiliar: 120 m<sup>2</sup>. Frente Mínimo. Viv. Unifamiliar: 0 metros. Viv. Multifamiliar: N.A. Vm. Multifamiliar: 6 metros. Otros Usos: 120 m<sup>2</sup>. Otros Usos: 4 metros.</p> <p><b>PARQUEADEROS.</b></p> <p>Vivienda: 1 x cada vivienda y 1 x cada 3 viviendas para visitantes. Otros Usos: Dependiendo de la actividad. Ver mismo documento Acuerdo "Requerimientos de equipamiento y de zonas de parqueo y descargas."</p>	<p><b>YIVIENDA.</b></p> <p>Y1 VIVIENDA UNIFAMILIAR.</p> <p>Y2 VIVIENDA BIFAMILIAR.</p> <p><b>COMERCIO.</b></p> <p>C1 COMERCIO GRUPO 1.</p> <p>C2 COMERCIO GRUPO 2.</p> <p><b>SERVICIOS.</b></p> <p>S1 SERVICIOS GRUPO 1.</p> <p>S2 SERVICIOS GRUPO 2.</p>	<p><b>INDUSTRIA.</b></p> <p>I1 INDUSTRIA ARTESANAL.</p> <p>I2 INDUSTRIA LIVIANA.</p> <p><b>EQUIPAMENTOS.</b></p> <p>E.S. Equipamientos de Salud: Actividades de atención a la salud humana y asistencia social, sin internación.</p> <p>E.R. Equipamientos Recreativos.</p> <p>E.C. Equipamientos Culturales.</p> <p>E.G. Equipamientos Gubernamentales.</p> <p>E.A. Equipamientos de asistencia y protección social.</p> <p>E.E. Equipamientos Educativos: Educación nivel 3: De este tipo solo se permiten los existentes.</p> <p>E.G2. Equipamientos de Gestión del Riesgo.</p>	<p><b>SERVICIO.</b></p> <p>S3 SERVICIOS GRUPO 3.</p> <p>S4 SERVICIOS GRUPO 4.</p> <p>*Comercio al por menor de combustible para automotores.</p> <p>*Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento.</p> <p>*Actividades de juegos al azar y apuestas.</p> <p>*Servicios Religiosos.</p> <p>*Alojamiento en Hoteles.</p> <p>*Otras actividades de Servicios Personales.</p> <p><b>COMERCIO.</b></p> <p>C3 COMERCIO ESPECIALIZADO.</p> <p>C4 COMERCIO DE ALTO IMPACTO.</p> <p>*Centros Comerciales.</p> <p>*Almacenes por departamentos.</p> <p>*Supermercados.</p>	<p>*Plan de Implantación.</p> <p>*Plan de Implantación.</p> <p>*Solamente las estaciones de servicio existentes. Deberán presentar Plan de Regularización.</p> <p>*Requieren Plan de Implantación, intensidad más de 2, cada Manzana. Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.</p> <p>*Requieren Plan de Implantación, intensidad de 1 cada Manzana.</p> <p>*Requieren Plan de Implantación, intensidad de 1 cada Manzana.</p> <p>*Solamente se permiten las existentes, deben presentar Plan de Regularización.</p> <p>*Requiere Plan de Implantación.</p> <p>*Requieren Plan de Implantación.</p>		

**Nota:** Una vez revisada la certificación de uso del suelo suministrada por Planeación Municipal de Palmira, la cual a su vez fue suministrada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S. a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, se puede afirmar que esta coincide con la información consultada por el evaluador en el documento Plan de Ordenamiento Territorial citado en este mismo numeral.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

### 6.1. Ubicación:

El predio se encuentra localizado al costado occidente de la manzana comprendida por las Calles 46 y 47, entre las carreras 27 y 28 (Barrio Versailles), con acceso sobre la Carrera 28.



Fuente: aplicativo web IDEP.

**6.2. Área del terreno:**

Descripción	Cantidad
Área total del predio:	135,00 m <sup>2</sup>
Área requerida por diseño:	74,66 m <sup>2</sup>
Área remanente no desarrollable:	60,34 m <sup>2</sup>
Total área requerida:	135,00 m <sup>2</sup>
Área sobrante:	0,00 m <sup>2</sup>
Predio requerido para:	Intersección

**Fuente:** Información tomada de la ficha predial suministrada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

**6.3. Linderos:**

<b>Longitud Norte:</b>	17,65 m
<b>Colindante Norte:</b>	CARLOS FELIPE CORTES ARTEAGA Y OTRA. (1-11)
<b>Longitud Sur:</b>	17,65 m.
<b>Colindante Sur:</b>	CARLOS FELIPE CORTES ARTEAGA Y OTRA.(12-4)
<b>Longitud Oriente:</b>	7,66 m.
<b>Colindante Oriente:</b>	HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS.(11-12)
<b>Longitud Occidente:</b>	7,61 m.
<b>Colindante Occidente:</b>	CARRERA 28 - RN 2505 (4-1)

**Fuente:** Información tomada de la ficha predial suministrada por la Concesionaria Rutas de Valle S.A.S.

**6.4. Forma del lote:**

Polígono regular rectangular

**6.5. Frente(s):**

7,61 m. sobre acceso carrera 28

**6.6. Fondo:**

38 m. aproximadamente.

**6.7. Relación frente-fondo:**

Relación: 1:5 aproximadamente.

**6.8. Vías de acceso al predio:**

Vía principal de acceso al predio (sobre la cual posee frente)	
<b>Nomenclatura:</b>	Carrera 28
<b>Tipo:</b>	Vía arteria principal
<b>Terminado:</b>	Pavimentada.
<b>Estado:</b>	Bueno.
<b>Andenes:</b>	Si.
<b>Sardineles:</b>	Si.
<b>Separador:</b>	Si.
<b>Iluminación:</b>	Si.

**6.9. Servicios públicos:**

<b>Acueducto:</b>	Sí.	Aquaoccidente.
<b>Alcantarillado:</b>	Sí.	Aquaoccidente.
<b>Energía Eléctrica:</b>	Sí.	Celsia S.A. E.S.P.
<b>Internet - TV – Telefonía:</b>	Sí.	Operadores varios.
<b>Gas Natural:</b>	Sí.	NA.
<b>Otro:</b>	NA.	NA.

**6.10. Unidades fisiográficas:**

Presenta una sola unidad fisiográfica, toda vez que se trata de un predio homogéneo en cuanto sus características urbanas como uso de norma, uso actual, estrato, cobertura de servicios, topografía y tipo de área.

**6.11. Estratificación:**

No aplica.

**6.12. Áreas construidas:**

ITEM	CANTIDAD	UND
Construcción C1	166,41	m <sup>2</sup>
Mejora M1	18,26	m <sup>2</sup>

**Fuente:** Información tomada de la ficha predial suministrada por la Concesionaria Rutas de Valle S.A.S. *La información relacionada con la edad, vida técnica y estado de conservación de cada una de estas construcciones se encuentra consignada en el punto 11.2 de este informe.*

**6.13. Características constructivas:**

Construcción C1
<p><b>CONSTRUCCIÓN:</b> Piso en concreto cubierto con tapete vinílico en sala y comedor y lo restante con enchape en baldosa; en los locales con enchape en cerámica y baldosa. Cubierta en zinc y eternit soportada en listones de madera con cielo falso en PVC parcialmente. Mampostería mixta en ladrillo pañetado y pintado en una parte y en adobe pañetado en otra parte. <b>VIVIENDA:</b> Cocina con muros pañetados y pintados, enchapados en baldosa; piso enchapado en baldosa y cielo falso en PVC, posee un mesón en concreto enchapado de 0,86 m X 2,40 m X 0,40 m, soportado por muros en mampostería. Baño enchapado en piso y pared con baldosa y cenefa en cerámica perimetral; división en acrílico y estructura en aluminio; posee sanitario, lavamanos y ducha. Habitación 1 con enchape en cerámica en el piso y cielo falso en PVC. Habitación 2 con piso en baldosa y cielo falso en machimbre. Pasillo, sala comedor y sala principal con piso cubierto en vinilo y cielo falso en PVC; la sala principal cuenta con una pared en panel yeso. Puerta de acceso principal metálica de 2,10 m X 0,95 m y reja de seguridad de la misma medida en tubería cuadrada. Puerta metálica de 2,10 m X 0,96 m. Ventana metálica de 1,40 m X 1,50 m. Puerta en madera de 0,65 m X 2,20 m. Puerta en madera de 2,10 m X 1,00 m. Puerta reja en tubería metálica de 2,40 m X 0,90 m. LOCAL 1 con piso en baldosa, enchape en pared a 1,60 m de altura, cielo falso en machimbre. Baño con Bateria sanitaria y piso en baldosa. Puerta baño metálica de 1,68 m X 0,50 m. Persiana metálica de 2,50 m X 2,00 m. Reja de seguridad de 2,60 m X 6,50 m. LOCAL 2 con piso enchapado en cerámica un 40% y el restante en baldosa, paredes pintadas y cielo falso en poliestireno expandido. Persiana metálica de 2,35 m X 2,00 m. Puerta metálica de 2,15 m X</p>

0,80 m. Puerta metálica de 2,05 m X 0,90 m. Vetustez estimada de 50 años. Estado de conservación Regular.

**Fuente:** Información tomada de la ficha predial suministrada por la Concesionaria Rutas de Valle S.A.S. Se puede afirmar que esta información coincide con lo observado por el evaluador en la visita de inspección respectiva.

#### 6.14. Construcciones anexas:

##### **Construcciones anexas M1**

RAMADA: Con piso en loza de concreto de 0,10 m de espesor estimado, cubierta en teja de zinc con estructura en cerchas metálicas, soportada en tres listones metálicos de 0,10 m X 0,05 m. Contiene dos lámparas de techo. Vetustez estimada de 10 años. Estado de conservación: Bueno.

**Fuente:** Información tomada de la ficha predial suministrada por la Concesionaria Rutas de Valle S.A.S. Se puede afirmar que esta información coincide con lo observado por el evaluador en la visita de inspección respectiva.

#### 6.15. Cultivos - especies:

No aplica

**Fuente:** Información tomada de la ficha predial suministrada por la Concesionaria Rutas de Valle S.A.S. Se puede afirmar que esta información coincide con lo observado por el evaluador en la visita de inspección respectiva.

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS:

**Para la determinación del valor de la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo se utilizó la siguiente metodología:**

**Método de Comparación o de Mercado.** Según lo estipulado en el Artículo 1 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008), por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, **“Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones**

deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.” Así mismo, según lo estipulado en el Artículo 10 de dicha resolución, “Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.”

**Para la determinación del valor de la componente construcción y las mejoras (si aplican) del inmueble objeto de avalúo se utilizó la siguiente metodología:**

Método del Costo de Reposición. Según lo estipulado en el Artículo 3 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008), por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, “Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo.-Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).”

## **8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS):**

### **8.1. Relación de ofertas obtenidas:**

Criterios preliminares:

Antes de consignar la relación de ofertas obtenidas, es importante anotar que según lo estipulado en el Artículo 10 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008), por la cual se

establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, “Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.”

Sin embargo, la presencia de lotes de terreno sin construir en sectores urbanos que han sido desarrollados desde hace muchos años (como es el caso que nos ocupa), es bastante baja y, en algunos casos, aunque haya presencia de lotes de terreno sin construir, simplemente no están en oferta o el número de ofertas en venta simplemente es muy bajo; razón por la cual la probabilidad de poder realizar por parte del evaluador un estudio de mercado, específicamente de lotes de terreno sin construir, es bastante baja y en algunos casos prácticamente nula.

Cuando esto sucede, el evaluador tiene la alternativa de buscar datos de ofertas de mercado en venta de inmuebles (conformados por un lote de terreno y por una o varias construcciones) y que se ubiquen, de ser posible, en el mismo barrio o sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo. Sin embargo, si esto no es posible, toda vez que no existe oferta en el mismo barrio o sector o la oferta es muy baja, el evaluador puede ampliar la búsqueda en barrios o sectores diferentes a aquel en el que ubica el inmueble objeto de avalúo.

En estos casos, es indispensable que la búsqueda de ofertas de mercado de inmuebles en venta se realice, como mínimo, con criterio de ubicación sobre corredor vial, en barrios o sectores que coincidan con la normatividad establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del municipio o distrito correspondiente, entre el inmueble ofertado y el inmueble objeto de avalúo, especialmente en lo relacionado con los usos permitidos en corredor vial según el Área de Actividad teniendo en cuenta el tratamiento urbanístico, para los sectores comerciales y residenciales que coincidan con el estrato socio-económico.

Es relevante aclarar que las zonas que conforman el área de actividad normativas no son directamente proporcionales al valor de terreno, se debe complementar especialmente con la ubicación sobre corredor vial en este caso, al igual que el tipo de área urbanizada. Así mismo la zona del tratamiento urbanístico debe coincidir en los puntos de investigación considerando que cada sector establece normas urbanísticas que definen un manejo diferencial en el suelo urbano.

Así mismo, es importante anotar que, para cualquiera de los dos casos, ya sea de inmuebles ubicados en sectores comerciales o residenciales, no es necesario que los inmuebles analizados en la muestra de mercado que se obtenga tengan la misma destinación económica que el inmueble objeto de avalúo, porque lo que se busca finalmente es el valor de la componente lote de terreno y no el valor de la componente construcción, la cual se valora de forma independiente y mediante una metodología diferente, tal como fue explicado en el Punto No.7 de este informe.

Ahora bien, como quiera que el valor de mercado que se conoce cuando se oferta en venta un inmueble es un valor integral total del mismo, es decir, contiene en un (1) solo valor tanto la componente lote de terreno como la componente construcción (no es común publicar en la oferta de un inmueble, separando valores de terreno y construcción), se hace necesario efectuar un proceso por parte del evaluador, el cual consiste en descontar del valor integral total del inmueble el valor correspondiente a la componente construcción, con el fin de obtener, como saldo, el valor correspondiente a la componente lote de terreno. La metodología que se utiliza para este proceso será consignada en detalle más adelante.

#### Fuentes utilizadas para la selección de las ofertas de mercado en venta y definición de la muestra:

Se utilizaron dos (02) tipos de fuentes para la selección de las ofertas de mercado en venta y definición de la muestra:

1. Consulta en portales web especializados en la oferta de inmuebles tales como: fincaraiz.com, properati.com, metrocuadrado.com, ciencuadras.com, puntopropiedad.com, casas.mitula.com, casas.trovit.com, goplaceit.com, fincaraiz.elpais.com. Los links de los avisos son temporales.
2. Recorrido físico por el barrio y sector aledaño al inmueble objeto de avalúo, así como en sectores más distantes, pero con coincidencia de norma.

En ambos casos, la búsqueda se realizó tomando como base los criterios preliminares mencionados anteriormente, pero muy especialmente en lo relacionado con la coincidencia de ubicación en corredor vial, tipo de área urbanizada, norma establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Palmira entre el inmueble ofertado y el inmueble objeto de avalúo, que para este caso en particular corresponde a sectores reglamentados en tratamiento urbanístico de consolidación, usos permitidos como Área de Actividad Múltiple Sobre Eje Vial; aunque también se amplió la búsqueda en sectores reglamentados como Área de Actividad Múltiple y Residencial neto.

Así las cosas, la ubicación y geo-referenciación exacta de cada inmueble en oferta de mercado en venta, permite en cada caso obtener su nomenclatura específica y, apoyados en el geo-portal denominado Infraestructura de Datos Espaciales de Palmira denominado IDEP (<https://idep.palmira.gov.co>), se logra obtener la información oficial de la base catastral, respecto al área de terreno y área construida de cada dato del mercado analizado, para de esta forma proceder a realizar el análisis que permite descontar del valor integral total del inmueble ofertado, la componente construcción y obtener residualmente el valor del suelo o terreno.

Es preciso aclarar que los puntos de investigación 2, 3 y 4 corresponden a predios ubicados comparativamente en corredor vial similar al predio en estudio, así mismo converge al tratamiento urbanístico de consolidación con los mismos aprovechamientos urbanísticos, de similar tipo de área urbanizada, y con usos de norma permitidos comparables con el predio objeto de avalúo, condiciones anteriores que permiten su adopción para determinar el valor comercial unitario de terreno a la fecha. Igualmente los puntos 1, 5 y 6 se ubican normativamente en corredor vial de actividad múltiple y múltiple sobre eje vial, criterio que converge y son comparables con el valor del suelo en su conjunto con todas las muestras investigadas.

Relación de ofertas obtenidas:

A continuación, consignamos la relación de ofertas obtenidas, cuyo resultado arrojó un total de seis (6) datos de oferta de mercado en venta de inmuebles que se ubican en corredor vial:



Concesionaria

**Rutas del Valle**

DATO DE MERCADO No.1		DATO DE MERCADO No.2	
<b>Código:</b>	Of_1	<b>Código:</b>	Of_2
<b>Barrio:</b>	La Libertad	<b>Barrio:</b>	Las Mercedes
<b>Tipo de inmueble:</b>	Casa 2 pisos	<b>Tipo de inmueble:</b>	Local y oficina 2 pisos
<b>Área lote:</b>	118 m <sup>2</sup>	<b>Área lote:</b>	240 m <sup>2</sup>
<b>Área construida:</b>	150 m <sup>2</sup>	<b>Área construida:</b>	360 m <sup>2</sup>
<b>Fuente de áreas:</b>	Datos de oferta para el terreno y estimación propia de la construcción	<b>Fuente de áreas:</b>	Datos de mercado
<b>Valor oferta:</b>	\$ 320.000.000	<b>Valor oferta:</b>	\$ 1.290.000.000
<b>Área de actividad POT:</b>	Múltiple sobre eje vial	<b>Área de actividad POT:</b>	Residencial neta
<b>Tratamiento POT:</b>	Consolidación	<b>Tratamiento POT:</b>	Consolidación
<b>Sector normativo:</b>	23	<b>Sector normativo:</b>	9
<b>Dirección:</b>	Calle 42 #9-45	<b>Dirección:</b>	Calle 57 eje comercial
<b>Contacto:</b>	315 5564425	<b>Contacto:</b>	
<b>Fuente:</b>	<a href="https://www.metrocuidado.com/inmueble/venta-casa-palmira-primero-de-mayo-5-habitaciones-3-banos/242-M5285399">https://www.metrocuidado.com/inmueble/venta-casa-palmira-primero-de-mayo-5-habitaciones-3-banos/242-M5285399</a>	<b>Fuente:</b>	<a href="https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1511978453-casa-venta-palmira-las-mercedes-uso-comercial-sobre-calle-57-_JM#polycard_client=search-nordic&amp;position=23&amp;search_layout=stack&amp;type=item&amp;tracking_id=e92d7e10-03ae-4fb7-93b3-5cd1d588d1bf">https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1511978453-casa-venta-palmira-las-mercedes-uso-comercial-sobre-calle-57-_JM#polycard_client=search-nordic&amp;position=23&amp;search_layout=stack&amp;type=item&amp;tracking_id=e92d7e10-03ae-4fb7-93b3-5cd1d588d1bf</a>



Concesionaria

**Rutas del Valle**

DATO DE MERCADO No.3		DATO DE MERCADO No.4	
<b>Código:</b>	Of_3	<b>Código:</b>	Of_4
<b>Barrio:</b>	Las Mercedes	<b>Barrio:</b>	Las Mercedes
<b>Tipo de inmueble:</b>	Casa 2 pisos	<b>Tipo de inmueble:</b>	Lote urbanizado
<b>Área lote:</b>	336 m <sup>2</sup>	<b>Área lote:</b>	360 m <sup>2</sup>
<b>Área construida:</b>	384 m <sup>2</sup>	<b>Área construida:</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Fuente de áreas:</b>	Datos de oferta para el terreno y estimación propia de la construcción	<b>Fuente de áreas:</b>	Datos de mercado, catastro sin actualizar
<b>Valor oferta:</b>	\$ 980.000.000	<b>Valor oferta:</b>	\$ 520.000.000
<b>Área de actividad POT:</b>	Residencial neta	<b>Área de actividad POT:</b>	Residencial neta
<b>Tratamiento POT:</b>	Consolidación	<b>Tratamiento POT:</b>	Consolidación
<b>Sector normativo:</b>	9	<b>Sector normativo:</b>	9
<b>Dirección:</b>	Calle 57 # 27 92/95	<b>Dirección:</b>	Carrera 26A con Calle 65
<b>Contacto:</b>	3155871531	<b>Contacto:</b>	3155368261
<b>Fuente:</b>	Código Fincaraíz: 191125903 <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191125903">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191125903</a>	<b>Fuente:</b>	<a href="https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-2645073094-lote-en-venta-palmira-barrio-las-mercedes-2-_JM#polycard_client=search-nordic&amp;position=6&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=052a479a-8760-46b9-9aff-2c66395c84b1">https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-2645073094-lote-en-venta-palmira-barrio-las-mercedes-2-_JM#polycard_client=search-nordic&amp;position=6&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=052a479a-8760-46b9-9aff-2c66395c84b1</a>

DATO DE MERCADO No.5		DATO DE MERCADO No.6	
<b>Código:</b>	Of_5	<b>Código:</b>	Of_6
<b>Barrio:</b>	Llano grande	<b>Barrio:</b>	Industrial Los Moltalvo
<b>Tipo de inmueble:</b>	Lote	<b>Tipo de inmueble:</b>	Bodega comercial
<b>Área lote:</b>	200 m <sup>2</sup>	<b>Área lote:</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>Área construida:</b>	0 m <sup>2</sup>	<b>Área construida:</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>Fuente de áreas:</b>	Datos de mercado, catastro sin actualizar	<b>Fuente de áreas:</b>	Datos de mercado, catastro sin actualizar
<b>Valor oferta:</b>	\$ 250.000.000	<b>Valor oferta:</b>	\$ 1.300.000.000
<b>Área de actividad POT:</b>	Múltiple sobre eje vial	<b>Área de actividad POT:</b>	Múltiple
<b>Tratamiento POT:</b>	Consolidación	<b>Tratamiento POT:</b>	Consolidación
<b>Sector normativo:</b>	23	<b>Sector normativo:</b>	3
<b>Dirección:</b>	Calle 42 # 38 - 37	<b>Dirección:</b>	Calle 42 # 43 - 74 Local 01
<b>Contacto:</b>	3107359974	<b>Contacto:</b>	31128807802 - 3158256402
<b>Fuente:</b>	En sitio 	<b>Fuente:</b>	En sitio 

Relación fotográfica de los datos de mercado:

FOTO DATO DE MERCADO No.1	FOTO DATO DE MERCADO No.2																
<p><b>Casa en Venta, Primero De Mayo</b> Palmira Área 118 m<sup>2</sup> Precio: \$320.000.000</p> <p>¡Magnífica oportunidad de inversión disponible para tí! Tenemos uno excelente caso, es muy amplia, ubicada en Palmira en el barrio Primero de Mayo, vista sobre la calle 42, con cómodas vías de acceso, cerca al Club Camperón, a restaurantes, zonas de eventos, zonas verdes y canchales de fútbol. El inmueble cuenta con dos pisos: su primer piso consta de sala-comedor, cocina sencilla a gas natural, baño, cuarto de baño, zona de oficinas con lavadero de ropa, cuarto para lavadora y patio. Sus pisos son en baldosa. En el segundo piso, consta de sala-comedor, cocina sencilla, baño, cuarto de aseo, zona de oficinas con lavadero de ropa, punto para lavadora y patio. Si deseas mayor información, no dudes en contactarnos para brindarte asesoría personalizada, agéndate tu cita, sino pierdas esta oportunidad de comprar tu casa!</p> <table border="1"> <caption>Datos principales del Inmueble</caption> <tr> <td>Código Inmobiliario</td> <td>Barrio/comuna</td> <td>Precio</td> <td>Antigüedad</td> </tr> <tr> <td>242-MS285399</td> <td>Primero De Mayo</td> <td>\$320.000.000</td> <td>Más de 20 años</td> </tr> <tr> <td>Área construida</td> <td>Área privada</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>118 m<sup>2</sup></td> <td>118 m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Código Inmobiliario	Barrio/comuna	Precio	Antigüedad	242-MS285399	Primero De Mayo	\$320.000.000	Más de 20 años	Área construida	Área privada			118 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>			<p><b>UBICADA SOBRE CALLE 57</b> <b>2 Pisos</b> <b>Área del terreno 240 m<sup>2</sup>,</b> <b>(Frente de 12 m x Fondo de 20 m),</b> <b>ÁREA CONSTRUIDA 360 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Casa En Venta Palmira Las Mercedes Uso Comercial Sobre Calle 57 Precio: \$1.290.000.000</p> <p>240 m<sup>2</sup> terreno 4 Habitaciones 3 Baños</p> <p>Ubicación Las Mercedes, Palmira, Valle Del Cauca</p> <p>CASA EN VENTA PALMIRA LAS MERCEDES USO COMERCIAL SOBRE CALLE 57 Área del terreno 240 m<sup>2</sup>, (Frente de 12 m x Fondo de 20 m), estrato 4, ÁREA CONSTRUIDA 360 m<sup>2</sup>. ¡Excelente oportunidad para inversionistas 1ER PISO TRES (3) LOCALES COMERCIALES LOCAL COMERCIAL # 1 Área 30 m<sup>2</sup>, Ubicado sobre calle principal comercial 57 cuenta con amplio antejardín, Baño, Cocina, pisos en cerámica, Barra. LOCAL COMERCIAL # 2 Área 45 m<sup>2</sup>, ubicado sobre la calle principal calle 57 cuenta con baño, cocina, Piso en cerámica. LOCAL COMERCIAL # 3 Área 85 m<sup>2</sup>, Baño, Cocina INTEGRAL, Cuarto frío, pisos en cerámica, Barra 2DO PISO CASA O LOCAL COMERCIAL IDEAL PARA OFICINAS, SEDE DE EMPRESA, RESTAURANTE O NEGOCIO. Consta de Balcón, Sala - Comedor pisos enchapados en cerámica, Alcoba con baño y Vestier, Baño social, Gradas de acceso en granito pulido, 3 Patios de luz, bonitos acabados en obra blanca. CONTACTÉNMOS HOY MISMO: ¡No dejes pasar esta excelente oportunidad de inversión!</p>
Código Inmobiliario	Barrio/comuna	Precio	Antigüedad														
242-MS285399	Primero De Mayo	\$320.000.000	Más de 20 años														
Área construida	Área privada																
118 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>																

FOTO DATO DE MERCADO No.3

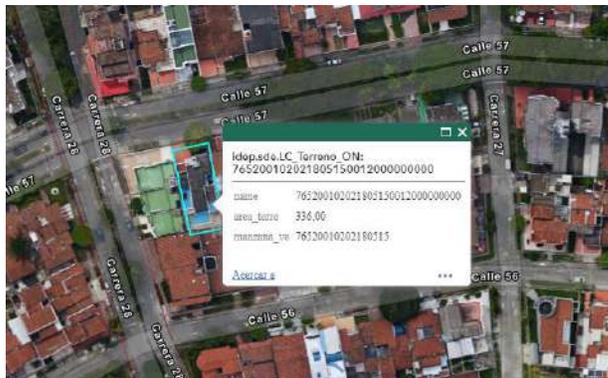
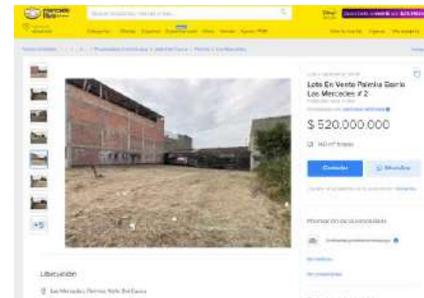


FOTO DATO DE MERCADO No.4



Descripción

LOTE EN VENTA PALMIRA BARRIO LAS MERCEDES

Área de terreno 360 MT2. (Frente 10 mt X Fondo 30 mt)  
Lote montado en ángulo frente a vía principal, situado en zona residencial rodeado de edificios y viviendas, cuenta con facilidad de acceso a servicios públicos.

PRECIO DE VENTA \$ 520 millones de pesos moneda colombiana.

EXCELENTE INVERSIÓN: Ubicación en calle vehicular alterna frente a la vía principal. Ideal para construcción de propiedades comerciales como locales u otros negocios. Se encuentran colegios cercanos como Liceo la Esperanza, Agustín Nieto Camacho, Liceo Politécnico, Colegio Santa Teresita, entre otros colegios cercanos. Igualmente, el lote se encuentra rodeado de edificios y cuenta con cercanías a negocios como restaurantes, tiendas, entre otros negocios cercanos. Disponer de salida rápida para el municipio de Palmira e igualmente para el centro de la ciudad de Palmira.  
CONIAC (LONJA) es miembro de COPIREMI y COPIREMI es miembro de LA INTERMEDIARÍA para el sector INMOBILIARIO. EXCELENTE OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN. Se acepta pago con crédito bancario nacional o del exterior, fondo de empleados, pública o ajena.



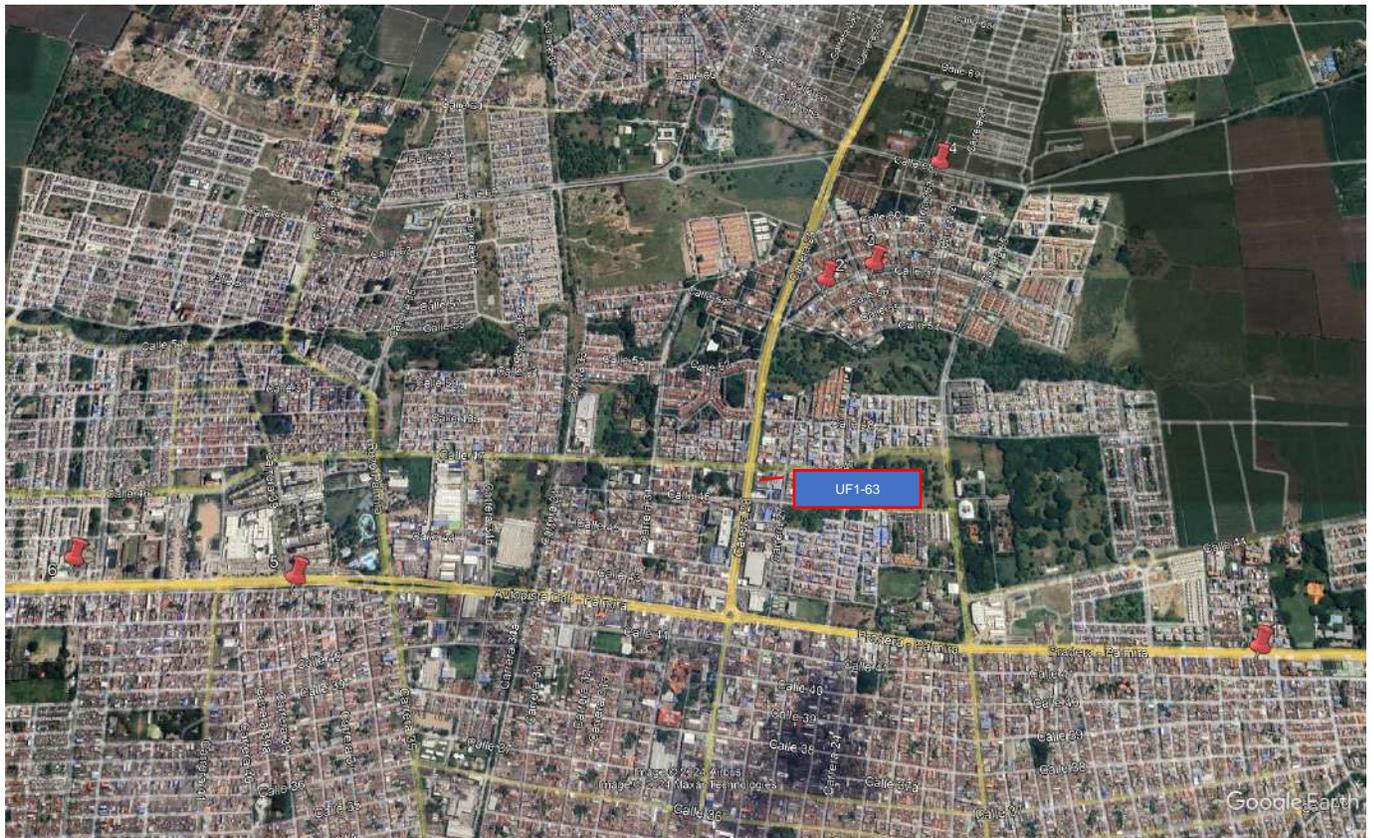
FOTO DATO DE MERCADO No.5



FOTO DATO DE MERCADO No.6



Georreferenciación de los datos de mercado y del predio objeto de avalúo, ubicados en los sectores normativos con usos permitidos comparables y similares al predio objeto de estudio, sobre un corredor vial importante:



## 8.2. Depuración del mercado:

### Depuración por factor de negociación:

Uno de los criterios que se utilizan para la depuración de los datos de mercado, tiene que ver con lo que se conoce como factor de negociación, el cual, como su nombre lo indica, corresponde a un descuento o ajuste que el propietario normalmente está dispuesto a otorgar sobre el valor comercial inicial del inmueble ofertado; es decir, se espera que en la negociación entre el vendedor y el comprador, este último solicita un descuento sobre el valor inicial u oferta un valor inferior al solicitado inicialmente por el propietario.

En algunas ocasiones, dicho porcentaje se determina en la misma investigación realizada en el estudio de mercado y otras se asumen por el evaluador como un porcentaje promedio que se estructura de acuerdo con los porcentajes del mismo estudio o por la experiencia del perito. La fórmula es la siguiente:

$$VA = VTo*(1-\%C)$$

En donde:

VA = Valor ajustado.

VTo = Valor total de la oferta.

%C = Porcentaje de negociación estimado o calculado.

Es importante expresar que La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca a través de los evaluadores comisionados para atender el encargo valuatorio de Rutas del Valle, ha estado monitoreando y registrando de manera acuciosa el comportamiento inmobiliario del sector y su área de influencia, desde el año 2022. Cada semestre se realiza un seguimiento a las transacciones de mercado (oferta y renta) disponibles en el sector; todos los datos de mercado monitoreados son geolocalizados, visitados y la información publicada es validada con las herramientas de infraestructura de datos espaciales (datos abiertos – base de datos oficiales). En el seguimiento semestral se valida si la oferta sigue vigente, si ha sido retirada de la web o cambiado de portal promotor, si en sitio permanece letrero en ventana o vitrina, o sido retirado. Lo anterior, nos ha permitido construir un análisis de la dinámica inmobiliaria del sector, en la cual podemos monitorear, factores inmobiliarios como: valorización (incrementos de precios), vacancia, tiempos de comercialización, comportamiento de la absorción del inventario disponible, balance entre oferta y demanda, entre otros.

Por todo mencionado en los párrafos anteriores, para el caso presente, el porcentaje de depuración de la muestra de mercado respecto al descuento por negociación ha sido asignado como criterio general, aplicar el 10% de depuración en negociación.

Es relevante aclarar que los puntos de investigación 5 y 6, las fuentes indicaron los valores máximos de descuento del valor de oferta condicionado a llegar a una negociación concluida, cuyos porcentajes de depuración difieren del criterio general del 10%.

#### Depuración por descuento de la componente construcción sobre el valor de la oferta:

Otro de los criterios que se utilizan, además del anterior, para la depuración de los datos de mercado, tiene que ver con el descuento que se debe realizar del valor de la oferta, la componente construcción. Es decir, como el valor de mercado que se conoce cuando se oferta en venta un inmueble es un valor integral total del mismo, es decir, contiene en un (1) solo valor tanto la

componente lote de terreno como la componente construcción (nadie publica la oferta de un inmueble discriminando o separando cuanto pide por el lote de terreno y cuanto pide por la construcción sobre él levantada), se hace necesario efectuar un proceso por parte del evaluador, el cual consiste en descontar del valor integral total del inmueble el valor correspondiente a la componente construcción, con el fin de obtener, como saldo, el valor correspondiente a la componente lote de terreno. Esto se logra con un ejercicio mediante el cual el evaluador, basado en la información publicada por el ofertante (fotografías, descripción, áreas, etc.) o por otras fuentes, define el valor de la componente construcción del inmueble en venta ofertado, tomando en consideración el costo actual de remplazo de la edificación existente, de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (método conocido como Fitto y Corvini), siguiendo el evaluador el siguiente proceso:

1. Determina el valor de reposición a nuevo de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble. Este valor debe ser sustentado respecto de su origen; es decir, se debe indicar la fuente de la cual se obtuvo ese valor.
2. Establece la edad aparente de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble; observando acabados, materiales y componentes generales. La edad es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo análisis.
3. Establece el estado de conservación aparente de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble; observando acabados, materiales y componentes generales. El estado de conservación se califica a criterio del evaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación, se explican cada una las categorías o clases:
  1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
  2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
  3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
  4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
  5. Clase 5: Sin valor.
4. Establece la vida técnica aparente de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble; observando sistema de sustentación estructural. Ahora bien, según el parágrafo único del Artículo 2 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008), “Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.” Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes

y elementos esenciales. (Nota: Las variables *edad* y *vida técnica* se dividen para ser expresadas porcentualmente).

5. Determina el área construida del inmueble, así como el área del lote de terreno del inmueble ofertado, ya sea porque fueron publicadas o porque las obtuvo de otra fuente como la plataforma IDEP – Base Catastral Palmira.
6. Utiliza el método de depreciación conocido como el método de Fitto y Corvini, el cual es uno de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posean la edificación al momento de la ejecución del respectivo análisis. Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma  $AX^2+BX+C$ , en donde las variables son los parámetros mencionados anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1:	$0.0050(A*100/B)^2+0.5003(A*100/B)-0.0078$
Clase 1.5:	$0.0050(A*100/B)^2+0.4997(A*100/B)+0.0288$
Clase 2:	$0.0049(A*100/B)^2+0.4868(A*100/B)+2.5341$
Clase 2.5:	$0.0046(A*100/B)^2+0.4594(A*100/B)+8.0919$
Clase 3:	$0.0041(A*100/B)^2+0.4095(A*100/B)+18.097$
Clase 3.5:	$0.0033(A*100/B)^2+0.3341(A*100/B)+33.199$
Clase 4:	$0.0024(A*100/B)^2+0.2365(A*100/B)+52.614$
Clase 4.5:	$0.0012(A*100/B)^2+0.1239(A*100/B)+75.200$
Clase 5:	100%.

Así las cosas, el valor de reposición de las construcciones que forman parte de los inmuebles incluidos en la muestra de ofertas de mercado, fue tomado del estudio denominado “Costos de reposición obras para metodologías valuatorias” realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca. A continuación, se presenta el cálculo del valor de reposición de cada una de dichas construcciones:

**DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN  
DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE AL DATO DE MERCADO OF\_1**

**RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO -CASAS- CALI Y  
VALLE DEL CAUCA valores por m<sup>2</sup> construido**

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA  
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m<sup>2</sup> SOBRE AREA CONSTRUIDA  
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA ( INCLUYE AIU )  
ACTUALIZADO AGOSTO 2024

ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	VIP	VIS						
VR m <sup>2</sup> REPOSICION A NUEVO - INCL AIU	\$1.351.680 /m <sup>2</sup>	\$1.572.211 /m <sup>2</sup>	\$1.680.985 /m <sup>2</sup>	\$1.970.659 /m <sup>2</sup>	\$2.134.801 /m <sup>2</sup>	\$2.553.199 /m <sup>2</sup>	\$3.459.105 /m <sup>2</sup>	\$5.279.275 /m <sup>2</sup>

**DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN  
DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE AL DATO DE MERCADO OF\_2**

**RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO  
OFICINAS - SOTANOS- valores por m<sup>2</sup> construido**

PRECIOS BASE PARA METODO REPOSICION OFICINAS CALI - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA  
OFICINAS - SOTANOS - AGOSTO DE 2024

ACTIVIDADES	OFICINA EN UN PISO	OFICINA EN 2 PISOS	OFICINAS EDIFICIO 3-4 PISOS / SIN SOTANO			OFICINAS EN PH - EDIFICIO 15 PISOS		EDIFICIO DE PARQUEADEROS / 10 PISOS	SOTANO / 5 PISOS - NEGATIVO
	ESTRATOS 4-5	OFICINA TIPO 3- ESTRATOS 4-5	OFICINA - ESTRATO 3-4 SIN ASCENSOR *	OFICINA - ESTRATO 5 CON ASCENSOR **	OFICINA - ESTRATO 6 CON ASCENSOR CARGO- STEEL	OFICINA - ESTRATO 6	OFICINA ESTRATO 6 LUJO		
VALOR m <sup>2</sup> REPOSICION A NUEVO	2.416.917	2.637.833	2.278.737	3.516.455	3.649.964	3.184.301	4.354.842	1.444.761	1.647.920

**DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE AL DATO DE MERCADO OF\_3**

**RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO -CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m<sup>2</sup> construido**

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA  
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m<sup>2</sup> SOBRE AREA CONSTRUIDA  
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA ( INCLUYE AIU )  
ACTUALIZADO AGOSTO 2024

ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	VIP	VIS						
VR m <sup>2</sup> REPOSICION A NUEVO - INCL AIU	\$1.351.680 /m <sup>2</sup>	\$1.572.211 /m <sup>2</sup>	\$1.680.985 /m <sup>2</sup>	\$1.970.659 /m <sup>2</sup>	\$2.134.801 /m <sup>2</sup>	\$2.553.199 /m <sup>2</sup>	\$3.459.105 /m <sup>2</sup>	\$5.279.275 /m <sup>2</sup>

**DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE AL DATO DE MERCADO OF\_6**

**BODEGAS AREAS MAYORES -DETALLE 1/2**

60- 150m <sup>2</sup>		150-300m <sup>2</sup>		310-600m <sup>2</sup>		610-900m <sup>2</sup>		910-1600m <sup>2</sup>	
<b>CUBIERTA</b>									
fibrocemento / zinc / canaleta 90		fibrocemento / zinc / canaleta 90		fibrocemento / zinc / canaleta 90		fibrocemento / zinc / canaleta 90		fibrocemento / zinc / canaleta 90	
<b>CERRAMIENTO</b>									
Muro en ladrillo visto/bloque /repellado		Muro en ladrillo visto/bloque /repellado		Muro en ladrillo visto/bloque /repellado /		Muro en ladrillo visto/bloque /repellado		Muro en ladrillo visto/bloque /repellado	
<b>ALTURA</b>									
3-5m		3-5m		5-7m		7-9m		7-9m	
<b>VALOR CONSTRUCCION INTERNA SOBRE AREA CUBIERTA</b>									
A		B		C		D		E	
\$1.664.564/m <sup>2</sup>		\$1.749.590/m <sup>2</sup>		\$2.040.290/m <sup>2</sup>		\$2.131.663/m <sup>2</sup>		\$2.213.941/m <sup>2</sup>	

Una vez determinados los valores unitarios de reposición de cada una de las construcciones o tipologías constructivas que forman parte de los inmuebles considerados en la muestra de mercado, procedemos a continuación a aplicar la depreciación de cada valor unitario de

reposición mediante la metodología explicada anteriormente, y así encontrar los valores unitarios y totales (depreciados) de cada una de estas construcciones:

Dato No.	Vida Útil	Edad	Estado	Valor Nuevo	Valor de la construcción	Valor Const. \$/m <sup>2</sup>
1	70	30	3,0	\$ 1.680.985	\$ 144.000.000	\$ 960.000
2	100	10	2,0	\$ 2.637.833	\$ 874.800.000	\$ 2.430.000
3	100	35	3,5	\$ 2.553.199	\$ 499.200.000	\$ 1.300.000
4					\$ 0	\$ 0
5					\$ 0	\$ 0
6	100	1	1,0	\$ 1.749.590	\$ 696.000.000	\$ 1.740.000

Con los valores unitarios de construcción obtenidos, procedemos a calcular el valor total de la componente lote de terreno de cada uno de los inmuebles que forman parte de la muestra de mercado. Se incorpora también en el análisis la aplicación del factor de negociación que fue explicado previamente.

Dato No.	Área terreno m <sup>2</sup>	Área construida m <sup>2</sup>	Valor Oferta \$	% Depuración de negociación	Valor final \$	Valor de la construcción	Valor Const. \$/m <sup>2</sup>	Valor Lote Mercado \$/m <sup>2</sup>
1	118,00	150,00	\$ 320.000.000	10%	\$ 288.000.000	\$ 144.000.000	\$ 960.000	\$ 1.220.339
2	240,00	360,00	\$ 1.290.000.000	10%	\$ 1.161.000.000	\$ 874.800.000	\$ 2.430.000	\$ 1.192.500
3	336,00	384,00	\$ 980.000.000	10%	\$ 882.000.000	\$ 499.200.000	\$ 1.300.000	\$ 1.139.286
4	360,00	-	\$ 520.000.000	10%	\$ 468.000.000	\$ 0	\$ 0	\$ 1.300.000
5	200,00	-	\$ 250.000.000	6,0%	\$ 235.000.000	\$ 0	\$ 0	\$ 1.175.000
6	400,00	400,00	\$ 1.300.000.000	5,4%	\$ 1.230.000.000	\$ 696.000.000	\$ 1.740.000	\$ 1.335.000

Con los valores unitarios de terreno obtenidos, procederemos más adelante a analizarlos estadísticamente, con el fin de proceder a definir y determinar adecuadamente el valor unitario que se asignará al lote de terreno que forma parte del inmueble objeto de avalúo.

## **9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):**

No se realizó investigación directa (encuestas) en este proceso valuatorio.

### **9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa):**

Como quiera que no se realizó investigación directa (encuestas) en este proceso valuatorio; tampoco se realizó un procesamiento estadístico.

## **10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO:**

### **10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación):**

#### Criterios iniciales:

Para realizar el procesamiento estadístico del mercado obtenido, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca cuenta con una herramienta tecnológica propia, muy importante para la práctica de los Avalúos Corporativos. Se trata de la plataforma denominada Sistema de Información Estadística Valuatoria e Inmobiliaria SIEVI, la cual fue desarrollada para realizar Análisis Comparativos de Mercado ACM de una forma técnica, rápida y científica; para que a partir de allí se puedan desarrollar análisis estadísticos de tipo *descriptivo* e *inferencial*, logrando resultados precisos y debidamente sustentados. Sin embargo, antes de comenzar con el procesamiento estadístico de la muestra obtenida, es importante conocer -sólo a título informativo- algunos conceptos básicos sobre la *estadística descriptiva* y la *estadística inferencial*.

La *estadística descriptiva*, es la parte de la estadística relacionada con la descripción y la clasificación de los datos. Gracias a las distintas herramientas que su estudio posee, se pueden hacer análisis gráficos de los comportamientos y tendencias de los datos, proceso en el cual se analizan medidas de posición, dispersión, asimetría, curtosis y concentración, entre otras.

La *estadística inferencial*, por su parte, es la relacionada con la extracción de conclusiones a partir de los datos. Mediante esta aproximación, podemos realizar predicciones de distinto tipo o lograr la estimación más acertada de un valor para el caso de la valuación inmobiliaria. En la estadística inferencial es indispensable definir los niveles de error y niveles de confianza seguidos en el análisis de la muestra, cuidando el supuesto por el cual se pueda lograr minimizar el margen de error y se pueda maximizar el nivel de confianza. Para realizar la estimación del intervalo de confianza, se requiere tener definido los siguientes elementos:

- (i) Error de la estimación.
- (ii) Nivel de confianza.

Para el cálculo de los límites del intervalo, sigue el criterio estadístico dada una muestra menor de 30 testigos observados:

- (i) Intervalo de confianza para la media con varianza desconocida y  $n \leq 30$ .

$$\ll \bar{x} \pm t * \left( \frac{s}{\sqrt{n}} \right) \gg \quad \text{tal que } t \text{ es el estadístico } t - \text{ student}$$

- (ii) Para realizar la estimación por la inferencia clásica, primero se debe entender que el promedio es el indicador idóneo para explicar la tendencia de los datos mediante una distribución que presente un comportamiento normal. El análisis de la normalidad de los datos se hace a partir del Test Shapiro-Wilk el cual debe tener un nivel de significancia superior al 0.05 siempre y cuando la muestra sea inferior a 50 datos de mercado.
- (iii) Seguidamente, es importante identificar si el Coeficiente de Variación que mide la dispersión entre los datos, se encuentra por debajo del Coeficiente de Variación deseado, el cual se propone sea inferior al 7.5% de acuerdo con los parámetros establecidos en la resolución número 620 DE 2008 IGAC. Se procede entonces a verificar la normalidad de los datos y el coeficiente de variación de la muestra saneada el cual debe cumplir con los rangos descritos.

<b>ESTIMACION DEL VALOR UNITARIO DEL SUELO</b>	
<b>(X) = PROMEDIO</b>	<b>\$ 1.227.021</b>
<b>(S) = DESVIACION</b>	<b>\$ 75.664</b>
<b>(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b>6,17%</b>
<b>Asimetría</b>	<b>0,55</b>
<b>LIMITE INFERIOR \$/M2</b>	<b>\$ 1.151.357</b>
<b>LIMITE SUPERIOR \$/M2</b>	<b>\$ 1.302.685</b>

Como se observa en este cuadro, la muestra cumple con el coeficiente de variación, el cual se ubica en el 6.17% (inferior al 7.5% requerido por norma), cumpliendo así con lo estipulado en el Artículo 11 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008); por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Lo anterior nos permite afirmar que el promedio es un indicador óptimo para caracterizar el más probable valor unitario de la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo. En resumen, el valor del metro cuadrado de los terrenos analizados se encuentra ubicado dentro del rango o intervalo que se conforma a partir del valor promedio de

**$\$1.227.021/m^2$  más (+) o menos (-) una (01) desviación estándar que es de  $\$75.664$ ; es decir, entre  $\$1.151.357/m^2$  y  $\$1.302.685/m^2$ .**

**10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente:**

Teniendo en cuenta la ubicación del predio medianero cuadra y con influencia en área de actividad múltiple con eje vial, con cercanía inmediata al eje vial carrera 28 se adopta el valor medio de la evaluación estadística del terreno, es decir un valor unitario de  **$\$1.227.021/m^2$** , el cual será asignado a la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo.

**10.3. Ejercicios residuales. Método (técnica) residual:**

No se utilizó la metodología residual o de evaluación del suelo en este proceso de avalúo.

**10.4. Servidumbres:**

El inmueble objeto de avalúo no soporta ningún tipo de servidumbres.

**10.5 Zonas de protección (rondas de río, rondas de nacederos, etc.):**

El inmueble objeto de avalúo no se encuentra afectado por zonas de protección correspondientes a rondas de río, nacederos, etc.

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS:**

**11.1. Costos de reposición:**

El costo de reposición de la(s) construcción(es) anexa(s) que a continuación se relaciona(n), fue(ron) tomado(s) del estudio denominado “*Costos de reposición obras para metodologías valuatorias*” realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca a agosto de 2024 y análisis unitarios de la lista de precios de la Gobernación del Valle del Cauca según Decreto 1-22-1441 de 14 agosto 2024:

Es preciso aclarar, que la Lonja desarrolló tipologías constructivas generales de acuerdo al sistema constructivo con base en la altura de la edificación y tipo de cubierta, es así como en este caso se seleccionó la tipología de edificación de un piso sin losa de cubierta como base de costo de reposición, no obstante, lo anterior las especificaciones particulares de cada unidad constructiva objeto de avalúo se diferencian entre ellas en ítems de algunos capítulos de la construcción como lo muestra el siguiente cuadro, lo anterior con el fin de valorar cada edificación con las mismas especificaciones de cada unidad constructiva.

TIPO 1 - EDIFICACION DE 1 PISO SIN LOSA DE CUBIERTA							
ITEM		DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNIT	VR.TOTAL	VR.ADOPTADO C1
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>					<b>3,25%</b>	
1,1		Campamento	m <sup>2</sup>	3,0	135.968	407.903	407.903
1,2		Cerramiento provisional	m	40,0	21.728	869.113	869.113
1,3		Limpieza y descapote.	m <sup>2</sup>	91,0	16.389	1.491.391	1.491.391
1,4		Localización - trazado y repla	m <sup>2</sup>	182,0	4.587	834.834	834.834
<b>2</b>	<b>CIMENTACION</b>					<b>17,11%</b>	
2,1		Excavacion	m <sup>3</sup>	45,5	20.345	925.703	925.703
2,2		Relleno compactado	m <sup>3</sup>	54,6	38.942	2.126.243	2.126.243
2,3		zapatras	m <sup>3</sup>	1,6	899.653	1.457.438	1.457.438
2,4		vigas cimiento	m	6,5	105.458	680.201	680.201
2,5		Contrapiso en concreto	m <sup>3</sup>	7,3	856.072	6.232.204	6.232.204
2,6		Acero cimientos	kg	1.159,1	6.529	7.567.059	7.567.059
<b>3</b>	<b>DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS</b>					<b>4,47%</b>	
3,1		Cajas de Inspeccion	und	3,0	345.714	1.037.143	1.037.143
3,2		Caja de Inspeccion	und	2,0	595.467	1.190.935	1.190.935
3,3		Tuberia 6"	m	13,0	58.322	758.187	758.187
3,4		conexión a red alcantarillado	m	8,0	186.797	1.494.379	1.494.379
3,5		Bajante aguas lluvias	m	6,5	74.546	484.547	484.547
<b>4</b>	<b>ESTRUCTURAS</b>					<b>13,12%</b>	
4,1		columnas en concreto	m <sup>3</sup>	4,6	967.969	4.446.609	4.446.609
4,2		viga aereas	m <sup>3</sup>	7,5	976.203	7.345.929	7.345.929
4,6		Acero estructura	kg	425,0	6.529	2.774.647	2.774.647
<b>5</b>	<b>MAMPOSTERIA Y REVOQUES</b>					<b>17,31%</b>	
5,2		muro ladrillo sucio	m <sup>3</sup>	215,0	58420	12.560.245	12.560.245
5,3		Repello de muros internos	m <sup>2</sup>	215,0	19.168	4.121.102	4.121.102
5,4		Estuco sobre muros	m <sup>2</sup>	215,0	11.775	2.531.544	2.531.544

ITEM		DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNIT	VR.TOTAL	VR.ADOPTADO C1
<b>6</b>	<b>CUBIERTAS</b>					<b>14,03%</b>	
6,1		Estructura metalica cubierta	kg	637,0	14.527	9.253.569	9.253.569
6,2		Teja	m <sup>2</sup>	91,0	41.348	3.762.639	3.762.639
6,3		Cielo raso	m <sup>2</sup>	91,0	28.087	2.555.886	2.555.886
<b>7</b>	<b>PISOS</b>					<b>6,18%</b>	
7,1		Piso alcobas	m <sup>2</sup>	36,0	52.484	1.889.439	1.889.439
7,2		Piso cocina	m <sup>2</sup>	6,0	46.134	276.806	276.806
7,3		Piso baños	m <sup>2</sup>	10,0	36.977	369.775	369.775
7,4		Piso sala comedor	m	18,0	46.134	830.417	830.417
7,5		Alistado de piso 3 cm	m <sup>2</sup>	91,0	38.448	3.498.791	3.498.791
<b>8</b>	<b>INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS</b>					<b>5,13%</b>	
8,1		Canal en lamina	m	13,0	99.299	1.290.889	1.290.889
8,2		Punto pvc sanitario	pto	15,0	60.478	907.175	907.175
8,3		Punto pvc hco	pto	30,0	43.301	1.299.023	1.299.023
8,4		Tubo pvc hdco 1/2"	m	36,0	24.121	868.348	868.348
8,5		Tubo PVC sanitario 4"	m	23,5	56.689	1.332.192	1.332.192
<b>9</b>	<b>INSTALACIONES ELECTRICAS</b>					<b>4,68%</b>	
9,1		Acometida	m	4,0	141.235	564.938	564.938
9,2		salida electrica/tv/sistemas	und	11,0	95.262	1.047.886	1.047.886
9,3		malla a tierra	und	1,0	1608237	1.608.237	1.608.237
9,4		tablero bifasico	und	1,0	1389919	1.389.919	1.389.919
9,5		luminarias interiores	und	11,0	52.699	579.692	579.692
<b>10</b>	<b>ENCHAPES Y ACCESORIOS</b>					<b>3,34%</b>	
10,1		Enchape pared cocina	m <sup>2</sup>	40,0	49.583	1.983.315	1.983.315
10,2		Enchape pared baño	m <sup>2</sup>	37,4	46.148	1.725.919	1.725.919
<b>11</b>	<b>APARATOS SANITARIOS</b>					<b>2,70%</b>	
11,1		sanitario	und	3,0	312.592	937.777	937.777
11,2		lavamanos	und	3,0	217160	651.479	651.479
11,3		Ducha completa	und	3,0	152.888	458.665	458.665
11,4		Mueble baño	und	3,0	137.651	412.952	412.952
11,5		Juego de accesorios	und	3,0	86.795	260.385	260.385
11,6		Division de ducha	m <sup>2</sup>	3,0	90.565	271.695	271.695

ITEM		DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNIT	VR.TOTAL	VR.ADOPTADO C1
<b>12</b>	<b>CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA</b>					<b>3,28%</b>	
12,1		Ventanas	m <sup>2</sup>	1,0	195.675	195.675	195.675
12,2		Puertas con marco	und	3	292.833	2.342.665	2.342.665
12,3		Cortina enrollable metalica	und	5	1.523.948	7.619.740	7.619.740
12,4		Closets	m <sup>2</sup>	3,6	214.924	773.725	
12,5		Mueble bajo cocina	m	-	347.712	-	
12,6		Mueble alto cocina	m	-	770.708	-	
<b>13</b>	<b>PINTURA</b>					<b>2,51%</b>	
13,1		Viniltex ( 3 ) manos	m <sup>2</sup>	150,0	16.106	2.415.929	2.415.929
13,2		Pintura exterior	m <sup>2</sup>	17,5	20.913	365.986	365.986
<b>14</b>	<b>VARIOS</b>					<b>2,32%</b>	
14,01		Lavaplatos	und	1,0	113.536	113.536	113.536
14,02		Lavadero	und	1,0	299.704	299.704	299.704
14,03		cubierta patio interior	und	2,0	102.995	205.991	
14,04		Instalacion de gas	m	18,0	66.226	1.192.061	1.192.061
14,05		Cableado estructurado	m	25,0	12560	314.008	
14,08		Cerraduras	und	9,0	50.484	454.353	454.353
<b>15</b>	<b>OBRAS EXTERIORES</b>					<b>0,58%</b>	
15,1		aseo general	m <sup>2</sup>	91,0	4.492	408.815	408.815
15,2		empradizacion	m <sup>2</sup>	13,5	17.267	233.101	
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>					<b>100,00</b>	<b>118.300.453</b>	<b>116.773.628</b>
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>						<b>23.884.319</b>	<b>25.129.685</b>
24		<b>DISEÑOS</b>					
25		<b>COSTOS ADMINISTRATIVOS</b>			-	-	-
26		<b>GASTOS GENERALES</b>			-	-	-
		<b>AIU</b>		<b>21,52%</b>			
<b>TOTAL COSTOS</b>						<b>142.184.772</b>	<b>141.903.313</b>
<b>VALOR METRO CUADRADO</b>						<b>1.562.470</b>	<b>1.559.377</b>

**M1**

**RAMADA:** Con piso en loza de concreto de 0,10 m de espesor estimado, cubierta en teja de zinc con estructura en cerchas metálicas, soportada en tres listones metálicos de 0,10 m X 0,05 m. Contiene dos lámparas de techo. Vetustez estimada de 10 años. Estado de conservación: Bueno.

M2 UNIDAD DE MEDIDA  
18,26 CANTIDAD DE OBRA



CODIGO	ACTIVIDAD	VALOR UNITARIO \$/UM	PRESUPUESTO DE OBRA REPOSICIÓN			VALOR UNITARIO \$/M2
			CANTIDAD	UNIDAD MEDIDA	TOTAL	
100113	LOCALIZACION-REPLANTEO OBRA ARQUITECTON.	5.392	18,26	M2	98.458	5.392
100124	CERRAMIENTO TELA FIB	15.696	20,00	ML	313.920	17.192
100108	DESCAPOTE MANUAL MAS RETIRO H= 0.20 MTS	4.925	18,26	M2	89.931	4.925
100602	EXCAVACION TIERRA CONGLOMERADO	30.611	2,74	M3	83.844	4.592
100622	RETIRO SALDOS	9.999	2,74	M3	27.387	1.500
200127	LOZA MACIZA CIMENTO 15CM	109.545	18,26	M2	2.000.292	109.545
180212	ENTRAMADO METAL	67.879	18,26	M2	1.239.471	67.879
180130	CORREA METALICA TRIANGULAR	39.045	30,00	ML	1.171.350	64.148
180816	TEJA ZINC	39.909	18,26	M2	728.738	39.909
COSTO DIRECTO						315.082
AIU					20,60%	64.907
TOTAL COSTO						379.988,4
<b>TOTAL COSTO REPOSICION APROXIMADO</b>						<b>379.988,0</b>

## 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

Para la determinación del costo de reposición de la construcción, se utilizó como referencia los costos de reposición establecidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca presentados en el anexo respectivo. El valor de la construcción usada, parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de obsolescencia, el cual tiene en cuenta la depreciación física y el estado de conservación, basadas en las tablas de Fitto y Corvini, tal como lo señala la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, las cuales relacionan el porcentaje depreciable según su edad efectiva, la vida útil y su estado de conservación y mantenimiento. Los cálculos para la construcción fueron los siguientes:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
ÍTEM	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL	VALOR REPOSICIÓN	EDAD EN % DE VIDA	DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	Und
C1 - Locales y vivienda	50	3	70	\$ 1.559.377	71,43%	68,25%	\$1.064.291	\$495.086	\$ 495.000	m <sup>2</sup>
M1 - Ramada	10	2	50	\$ 379.988	20,00%	14,22%	\$54.045	\$325.943	\$ 326.000	m <sup>2</sup>

**Nota:** Para la liquidación del avalúo comercial se emplean los “valores adoptados” ajustados a unidades de mil, mencionados en la tabla anterior.

## **12. CONSIDERACIONES GENERALES:**

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justo valor comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

### Del sector:

Se trata de un sector con infraestructura básica instalada, bordeada por vías de carácter principal y conectadas a la malla vial de la ciudad, con equipamiento dotacional importante en la municipalidad, es un sector abastecido por diferentes modalidades de transporte y con oferta de servicios, principalmente comercio, talleres metalmecánicos, comercializadores de repuestos automotores y dotación institucional educativa y de salud.

### De las vías de acceso:

Las vías de acceso al predio es la Carrera 28 y calle 42 vía arteria principal del municipio que lo conecta en sentido sur-norte.

### De localización:

Predio localizado en el costado occidente de la Carrera 28, al norte con calle 47, oriente con carrera 27 y sur calle 46. Sector comercial y servicios de cobertura local.

### De la norma urbanística:

Se ubica en sector normativo múltiple sobre eje vial de código S23.

### Del terreno:

Se trata de un lote de terreno en suelo urbano, urbanizado, de relieve plano, de configuración regular.

De la construcción:

Se trata de construcciones y anexos en buen estado de conservación.

De comercialización:

Por encontrarse ubicado sobre zonas de uso múltiple se espera que la demanda de inmuebles comerciales (para venta y renta) sea alta mientras que la oferta de este tipo de inmuebles es media o baja. Por lo que se espera una fácil comercialización de este tipo de inmuebles.

De las perspectivas de valorización:

Las perspectivas de valorización para el sector son altas debido al proyecto vial que se busca desarrollar.

De la actividad edificadora:

Se trata de un sector consolidado, en el momento de la visita no se evidencian proyectos en venta o en desarrollo de locales comerciales o de vivienda en el sector cercano.

### 13. RESULTADO DE AVALÚO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA / CANTIDAD	UN.	VR UNITARIO	VR TOTAL
<b>Terreno área requerida</b>				
Unidad fisiográfica 1	135,00	m <sup>2</sup>	\$ 1.227.021	\$ 165.647.835
<b>Construcciones anexas</b>				
Construcción C1	166,41	m <sup>2</sup>	\$ 495.000	\$ 82.372.950
Mejora M1	18,26	m <sup>2</sup>	\$ 326.000	\$ 5.952.760
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 253.973.545</b>

Son: Doscientos cincuenta y tres millones novecientos setenta y tres mil quinientos cuarenta y cinco pesos moneda corriente



**OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA**  
Presidente Comité de Avalúos  
R.A.A. No. AVAL-76305323



**ISABEL CRISTINA GONZÁLEZ BONILLA**  
Representante Legal



**JOSE ANDRÉS MEJÍA LÓPEZ**  
Coordinador y Avaluador comisionado  
R.A.A. No. AVAL-98380867

Este avalúo fue discutido y aprobado por el Comité Técnico de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca en varias reuniones presenciales, siendo la última realizada el día dieciséis (16) de enero del año dos mil veinticinco (2025).

## **14. MARCO NORMATIVO DEL AVALÚO:**

- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
- Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).
- Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).
- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
- Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).
- Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Y demás reglamentación concordante.

## **15. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:**

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

## **16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:**

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- Este informe cumple integralmente con el protocolo para avalúos urbanos en proyectos 5g elaborado por el Departamento de Gestión Contractual y Seguimiento de Proyectos de Infraestructura de Transporte de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI– Código GCSP-I-026 – Versión 001 de fecha 05/04/22.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

## **17. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):**

- Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.
- De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que haya sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

## **18. VIGENCIA DE AVALÚO:**

- Conforme a lo señalado en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, la vigencia del avalúo es de un año contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Por tal razón, los avalúos que pierdan esta vigencia deben realizarse nuevamente y no se pueden efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
- La resolución 898 de 2014, es contundente en cuanto al termino actualización del avalúo, el cual menciona que se debe realizar nuevamente. Resolución 898 de 2014 “Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013”.
- [...] Artículo 3. Definiciones. Para la interpretación de la presente Resolución se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones.
- [...] Actualización de avalúo: Es la realización de un nuevo avalúo comercial después de transcurrido el término de la vigencia del anterior.

**CAPITULO 2.**  
**INDEMNIZACIONES RESOLUCION 898 DE 2014 (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)**

## 2.1 VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

Es la compensación o resarcimiento económico por el menoscabo producido al propietario de un inmueble que se realiza por el causante de un daño o por quien deba corresponder en su lugar.

El resarcimiento económico consiste en la acción que tiene el propietario del inmueble para exigir al causante del daño una cantidad de dinero equivalente a la utilidad o beneficio que a aquél le hubiese reportado la cesación de sus actividades del normal desarrollo de su actividad económica, acarreándole la disminución patrimonial, bien sea que se trate de una pérdida real o efectiva, o simplemente de una ventaja.

### GENERALIDADES

Las entidades que desarrollen actividades y proyectos definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que implique traslados de población, deben incluir en los presupuestos de cada uno de los proyectos a desarrollar, los costos de la formulación y ejecución del plan de gestión social respectivo, tanto para la población trasladada como para la receptora y aquella que continúe residiendo en el área de influencia del proyecto respectivo.

### COMPONENTE ECONÓMICO

Cuando el Plan de Gestión Social del proyecto consagre la aplicación del componente económico, este se entenderá como aquellos reconocimientos económicos que se pagarán a la población localizada en los predios requeridos por la Concesionaria. Estos reconocimientos se efectuarán a los beneficiarios por una sola vez, respecto del predio en el cual residen o desempeñen su actividad productiva ya sea como propietarios, mejoratarios, apoderados, poseedores, tenedores, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, de conformidad con el factor a reconocer.

### DEFINICIONES

**DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE: (Artículo 1614 – Código Civil Colombiano):**  
*“Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento”*

Según la resolución 898 de 2014 y sus posteriores modificaciones, respecto al reconocimiento económico, se menciona lo siguiente:

## **ARTÍCULO 10**

*Para el cálculo de la indemnización la entidad adquiriente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la documentación que estos tengan en su poder y que sea relevante para el cálculo de la indemnización. Si estos no entregan la documentación solicitada, la entidad adquiriente dejara constancia en la solicitud del avalúo de esta situación y el cálculo se hará con información entregada, así como aquella recopilada por el Avaluador a la que se refiere el artículo 10 de la presente resolución.*

Respecto a lo anterior, el evaluador presume la veracidad y buena fe en la documentación e información suministrada por los propietarios y remitida por la Concesionaria y no es responsabilidad del evaluador establecer la legalidad y/o legitimidad de los documentos suministrados.

## **ARTICULO 11**

*En el cálculo de la indemnización se deberá tener en consideración la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario. Si de acuerdo con la información obtenida y o el cálculo realizado por el Avaluador se encuentra que los ingresos y o utilidades superan lo reportado a las autoridades tributarias, la indemnización se hará sobre lo informado a dichas autoridades. En caso de que aparezca como no obligado tributariamente el cálculo realizado de la indemnización no podrá superar los topes establecidos para ser contribuyente y según lo que se demuestre.*

## **2.2 ESTIMACION DAÑO EMERGENTE**

Los conceptos incluidos dentro del daño emergente son los siguientes:

### **2.2.1 GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO**

Corresponde a los gastos de compraventa de un inmueble, según lo indicado en la Ley que incluye los gastos de venta a cargo del propietario y los correspondientes a la compra del inmueble por parte de la Concesionaria. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del inmueble determinado en el capítulo anterior; adicionalmente, se trabajó con el apoyo de expedición de liquidación provisional emitido por la Notaría Séptima de Cali y algunas herramientas web disponibles [pre liquidadores de la Notaría 19 y Notaría 71 de Bogotá].

Consideraciones que se deben tener en cuenta en el cálculo de gastos notariales y de registro

- Limitaciones del predio para saneamiento automático

- Copias originales y protocolo
- Número de propietarios
- Valor de avalúo comercial del inmueble
- Tipo de entidad adquirente
- Dentro de la función notarial, para el caso específico al encontrarse determinado como un proyecto de utilidad pública, teniendo en cuenta el artículo 37 del Estatuto Tributario, para el acto: Venta del inmueble a la entidad adquirente, no se debe practicar retención en la fuente sobre los ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, por lo que este concepto no ha sido tenido en cuenta dentro del cálculo.
- Gastos Notariales mediante Resolución 773 de 26-01-2024 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se expiden las tarifas para vigencia 2024 de los derechos por el ejercicio de la función notarial en Colombia.
- Registro con base en la Resolución 376 de 19-01-2024 de la Superintendencia de Notariado y Registro, y Ordenanza 474 de 2017 Estatuto Tributario y de Rentas del Valle del Cauca Impuesto de Registro, se fijan las tarifas para vigencia 2024, por concepto del ejercicio de la función registral en Colombia.

Referente a este concepto en el instructivo denominado **Protocolo para Avalúos Urbanos Proyectos 5G**, realizado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA [ANI]** - Departamento de Gestión contractual y seguimiento de proyectos de infraestructura de transporte, se indica:

*En aras de buscar dar agilidad al proceso de adquisición de predios y preservar los recursos públicos, se deberá cancelar directamente a las Notarías y a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos los valores correspondientes al concepto de Notariado y Registro de la enajenación voluntaria.*

*Dicho concepto no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro serán asumidos por el comprador.*

Por lo anterior, el monto del costo de los gastos notariales y de registro se presenta a modo informativo, dicho valor no suma en la liquidación final del daño emergente y lucro cesante, por cuanto la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, a través del CONCESIONARIO quien obra en calidad de delegatario, asumirá los gastos notariales y de registro que correspondan.

Conforme a lo establecido en el Artículo 23 literales g) y h) [Capítulo III – Exenciones] de la Resolución No. 00376 del 19-01-2024 emitida por la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y

REGISTRO, “Cuando en las solicitudes de certificación, de inscripción de documentos o su cancelación intervengan exclusivamente las entidades estatales”, se encuentran exentos del pago de los derechos notariales y de registro que se llegaren a causar.

La liquidación para este predio es la siguiente:

<b>ESCRITURACIÓN &amp; DERECHOS NOTARIALES</b>	<b>VALOR CALCULADO</b>
<b>CUANTIA/AVALUO COMERCIAL</b>	<b>\$ 253.973.545</b>
DERECHOS NOTARIALES [COMPRAVENTA]	\$ 768.642
COPIAS ORIGINALES [8 HOJAS]	\$ 40.000
COPIAS AUTENTICAS [1] [25 HOJAS]	\$ 125.000
COPIAS SIMPLES [2] [8 HOJAS]	\$ 80.000
ACTAS	\$ 18.000
CERTIFICADOS WEB	\$ 4.700
FIRMA DIGITAL	\$ 18.800
BIOMETRIA	\$ 9.000
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$ 20.900
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$ 20.900
IVA [GASTOS NOTARIALES]	\$ 202.187
RETENCIÓN EN LA FUENTE [1%]	\$ 2.539.735
<b>SUBTOTAL GASTOS NOTARIALES</b>	<b>\$ 3.847.864</b>
BENEFICIENCIA [1% AVALUO COMERCIAL]	\$ 2.539.735
TOTAL REGISTRO	\$ 2.412.749
<b>SUBTOTAL GASTOS DE REGISTRO Y BENEFICIENCIA</b>	<b>\$ 4.952.484</b>
<b>TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO</b>	<b>\$ 8.800.348</b>
<b>COSTO TOTAL VENDEDOR</b>	<b>\$ 3.193.800</b>
<b>COSTO TOTAL COMPRADOR [ANI: Entidad Estatal - Exento]</b>	<b>\$ 0</b>
Fuente: <a href="https://www.notaria19bogota.com/gastos-notariales-compra-vivienda/">https://www.notaria19bogota.com/gastos-notariales-compra-vivienda/</a>	
Fuente: <a href="https://notaria71.com.co/calculadora/">https://notaria71.com.co/calculadora/</a>	

## 2.2.2 DESMONTE, EMBALAJE Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES

Corresponde a los costos en que tendrá que incurrir el propietario del inmueble, para efectos de mover los muebles y enseres de su propiedad ubicados en el inmueble objeto de adquisición. Este reconocimiento por concepto de gastos de mudanza se paga a los propietarios que residan y/o desarrollen directamente una actividad productiva y deban desplazarse del inmueble requerido por la Concesionaria a cargo del proyecto, quien debe suministrar un inventario de los muebles y enseres que requieren ser trasladados, el cual debe verificarse durante la visita técnica al inmueble.

Esta compensación se liquidará siguiendo los parámetros de cotizaciones realizadas por compañías dedicadas a la presentación de este servicio. Los conceptos que manejan estas empresas para poder realizar una cotización es la siguiente:

**Viaje:** Corresponde al servicio prestado por una compañía de mudanzas, dentro del perímetro urbano de Palmira, Cali, Yumbo, Villa Rica y Jamundí que incluye transporte en un camión furgón tipo 600 con capacidad aproximada de 10 toneladas, cargue y descargue manual, de 1 a 4 operarios por cada vehículo, empaque en colchas dentro del furgón y un coordinador permanente.

**Número de viajes:** corresponde al número de recorridos que debe realizar un camión para trasladar el 100% de los bienes muebles que tenga cada propietario en el predio objeto de adquisición.

**Valor por viaje:** Corresponde al valor promedio de cuatro compañías de mudanzas que ofrecen el mismo servicio en iguales condiciones.

DESMONTE, EMBALAJE MONTAJE DE BIENES MUEBLES	VALOR CALCULADO	UNIDAD
<b>Muebles y Enseres</b>		
Costo de desmonte, embalaje y trasteo Furgón [*1]	\$ 1.185.990	\$ COP
Cantidad de viajes requeridos desde el inmueble de origen al sitio provisional	1	Viajes
Cantidad de viajes requeridos desde el sitio provisional al inmueble reemplazo	1	Viajes
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 2.371.980</b>	<b>\$ COP</b>

[\*1] Fuente: Logientregas DL SAS



Concesionaria

# Rutas del Valle



## Cotizacion Servicio de Mudanza

<b>No. ID Cliente</b>	<b>2489</b>
<b>Fecha Estimada:</b>	<b>23/01/2025</b>
<b>Nombre:</b>	Jose Mejia
<b>Ciudad:</b>	Palmira / /
<b>Origen:</b>	Casa / / / Si, a menos de 25 metros
<b>Destino:</b>	Casa / / / Si, a menos de 25 metros
<b>Mtr3:</b>	<b>54</b>

<b>Tipo Mudanza</b>	<b>Local</b>
<b>Fecha Cotizacion</b>	23/01/2025
<b>Telefono:</b>	573127796745

<b>Incluye:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mudanza - Transporte - Cargue y Descargue</li> <li>- Proteccion con Mantas de Algodon - Muebles delicados con mantas y vinipel</li> <li>- Personal para Cargue y Descargue - Vehiculo Tipo Furgon Tapizado</li> <li>- Factura Electronica - Cubrimiento 100% de daños</li> <li>- Arme y Desarme de Camas - Ubicacion de Muebles en el Destino</li> <li>- 20 Cajas medianas - realizamos el empaque</li> <li>- 1 Closeth Movil</li> <li>- 1 Rollo Vinipel 300 metros</li> <li>- 2 Instalacion y Desinstalacion de TV</li> <li>- Instalacion demas Electrodomesticos</li> </ul>
<b>Notas:</b>	Empresa: realiza empaque en 20 cajas de carton y 20 cajas retornables
<b>Precio:</b>	<b>\$1.185.990</b>



Telefonos: (2) 2762122 - 316 453 13 26 - 320 723 39 66 -- [www.logientregasdl.com](http://www.logientregasdl.com) - [info@logientregasdl.com](mailto:info@logientregasdl.com)

Hoja 2 de 4

*Esta cotización consta de 4 hojas es importante que veas hasta el final*

## **2.2.3 GASTOS DE DESCONEXIÓN Y CANCELACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Corresponde a los gastos relativos a la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del inmueble, cuando acepten enajenar voluntariamente su inmueble.

Se reconocerá el traslado de los contadores y medidores de los diferentes servicios públicos solo en los casos que corresponda a una afectación parcial y la desconexión en el caso de una afectación total del predio requerido.

La cantidad hace alusión al número de contratos que tenga el predio por cada uno de los servicios instalados, este valor se multiplicará por el costo que cada entidad prestadora de servicio cobra, derivado de las actividades requeridas para el traslado o desconexión de cada servicio público al que el predio tiene conexión. Para efectos de la estimación del mencionado costo se tomó en cuenta la información de los APU´s elaborados a partir de las siguientes fuentes de información [Ver numeral 4. APU´s Servicios Públicos Domiciliarios SPD]:

1. Resolución No. 000037 de 2024 emitida por ACUAVALLE S.A. ESP;
2. Listado de precios unitarios Año 2024, para construcción de redes de acueducto y alcantarillado de EMCALI E.I.C.E. E.S.P, emitido por la Gerencia UEN de Acueducto y Alcantarillado;
3. Enlace web -> <https://www.emcali.com.co/web/energia/costos-eficientes>;
4. Tarifas para la vigencia 2024 por los servicios relacionados con la conexión del servicio público domiciliario de energía eléctrica, emitido por la UEN de Energía.

En consulta telefónica realizada a la empresa ACUAOCCIDENTE E.S.P., la cual fue atendida por el funcionario Augusto Roa, manifestó que, para la solicitud del traslado o cancelación del servicio de Acueducto, “deberá estar al día en los pagos de los servicios públicos y el trámite solo podrá ser realizado directamente por el propietario del inmueble.” Conforme a lo mencionado, en la liquidación que se presenta de gastos de desconexión o traslado del servicio público, no se contemplan montos adeudados con la empresa prestadora del servicio público, en caso de que fuese así. Los gastos estimados están estrictamente relacionados al costo de los materiales y mano de obra requeridas en la actividad de traslado o desconexión de cada servicio público.

Los costos estimados en los gastos por desconexión o traslado de servicios públicos incluyen el monto derivado del costo por concepto de administración, imprevistos, utilidad e impuesto sobre la utilidad – AIU. Lo anterior, es calculado conforme a lo proferido en el párrafo segundo del

artículo sexto de la Resolución 000037 del 2024 emitido por ACUAVALLE S.A. E.S.P. Las tarifas aquí descritas continúan vigentes para fecha de emisión del presente informe.

GASTOS DE TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Energía: Costo desconexión acometida y medición indirecta nivel de tensión I *1 [Cant: x 3 Contadores]	\$ 6.600.000	\$ COP
Acueducto: Costo estimado traslado acometida y medición   *2 [Cant: x 1 Contador]	\$ 1.020.000	\$ COP
Alcantarillado: Costo estimado desconexión caja   *3 [Cant: 1]	\$ 1.458.000	\$ COP
Gas: Traslado del contador   *4 [Cant: x 1 Contador]	\$ 612.624	\$ COP
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 9.078.000</b>	<b>\$ COP</b>

Nota: los valores calculados en los APU's son aproximados al millar más cercano.  
 (\*1) Fuente: Listado de precios unitarios Año 2024 emitido por EMCALI E.I.C.E. E.S.P Gerencia UEN de Energía  
 (\*2) Fuente: Precios unitarios 2024 EMCALI E.I.C.E. E.S.P Gerencia UEN de Acueducto y Alcantarillado - Resolución 37 del 01/03/2024 ACUAVALLE S.A. E.S.P  
 (\*3) Fuente: Precios unitarios 2024 EMCALI E.I.C.E. E.S.P Gerencia UEN de Acueducto y Alcantarillado  
 (\*4) Fuente: Precios de servicios asociados 2024

INSTALACION / TRASLADO - ENERGÍA						
FUENTE	COD	DESCRIPCION	UND		COSTO	TOTAL
EMCALI COSTOS DE ACTIVIDADES 2024		Instalacion o cambio medidor y cable completo de control nivel de tension (incluye revision)	UND	1	\$ 757.058	\$ 757.058
EMCALI COSTOS DE ACTIVIDADES 2024		Instalacion o cambio TPS - caja medidor nivel de tension 2 Y 3 (incluye revision)	UND	1	\$ 865.208	\$ 865.208
<b>VALOR TOTAL</b>						<b>\$ 1.622.266</b>
		Administración			27,0%	\$ 438.012
		Imprevistos			1,5%	\$ 24.334
		Utilidad			6,0%	\$ 97.336
		IVA sobre la utilidad			19,0%	\$ 18.494
<b>TOTAL INCLUYE AIU</b>						<b>\$ 2.200.442</b>

\*Se redondea a \$2.200.000

Fuente: Estudios informes y [planes](#) - Tabla de costos actividades - Energía EMCALI 2024

INSTALACION Y TRASLADO - ACUEDUCTO						
FUENTE	COD	DESCRIPCION	UND	COSTO	TOTAL	
ACUAVALLE S.A. E.S.P RES. 000037 DEL 01/03/2024	165	Mano de obra empalmes a redes, codos, tees, reducciones, valvulas, hidrantes, etc. Hasta 4" incluye acarreo interno y transporte local	UND	1	\$ 204.384	\$ 204.384
ACUAVALLE S.A. E.S.P RES. 000037 DEL 01/03/2024	169	Mano de obra instalacion domiciliaria hasta 1", longitud máxima de 15m, incluye collarin, registros, manguera, y tubería, camisa para manguera, llave de cierre, medidor, cajilla de protección, perforacion ared y empalme a intradomiciliaria	UND	1	\$ 37.994	\$ 37.994
ACUAVALLE S.A. E.S.P RES. 000037 DEL 01/03/2024	174	Mano de obra reposicion cajilla deproteccion de medidor piso en concreto, incluye transporte local, demolicion, resane de anden y retiro de material	UND	1	\$ 47.149	\$ 47.149
ACUAVALLE S.A. E.S.P RES. 000037 DEL 01/03/2024	160	Mano de obra e instalacion de accesorios hasta 4", incluye acarreo interno, transporte local, anclajes, y retiro del accesorio existente	UND	1	\$ 75.141	\$ 75.141
EMCALI 2023 PRECIOS UNITARIOS	ACM4157	Caja metálica para medidores diametro 1/2", 3/4" y 1"	UND	1	\$ 139.890	\$ 139.890
EMCALI 2023 PRECIOS UNITARIOS	ACO4936	Instalacion tubería PVC accesorios y valvulas 3"	ml	4	\$ 4.230	\$ 16.920
EMCALI 2023 PRECIOS UNITARIOS	ACOS101	Empate tubería existente en PVC 4" incluye bombeo e instalacion de accesorios	UND	1	\$ 230.557	\$ 230.557
<b>SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS</b>						<b>\$ 752.035</b>
		Administración			27,0%	\$ 203.049
		Imprevistos			1,5%	\$ 11.281
		Utilidad			6,0%	\$ 45.122
		IVA sobre la utilidad			19,0%	\$ 8.573
<b>TOTAL INCLUYE AIU</b>						<b>\$ 1.020.060</b>

\*Se redondea a \$1.020.000

Fuente: Resolución 000037 del 2024 emitido por ACUAVALLE S.A. E.S.P

Listado de precios unitarios Año 2023 emitido por EMCALI E.I.C.E. E.S.P Gerencia UEN de Acueducto y Alcantarillado.

INSTALACION / TRASLADO - ALCANTARILLADO						
FUENTE	COD	DESCRIPCION	UND		COSTO	TOTAL
EMCALI 2024 PRECIOS UNITARIOS	AC05102	Empate tubería existente en PVC 6" incluye bombeo e instalación de accesorios	UND	1	\$ 197.016	\$ 197.016
EMCALI 2024 PRECIOS UNITARIOS	AL6444	Construcción caja domiciliar sencilla medidas interiores 0.50x0.50x1.20m en concreto 21mpa (3000psi), (incluye excavación, relleno con material importado retiro de sobrantes hasta 20km y acarreo interno)	UND	1	\$ 774.874	\$ 774.874
EMCALI 2024 PRECIOS UNITARIOS	AL6562	Empate acometida a caja domiciliar, incluye refacción de cañuela	UND	1	\$ 103.292	\$ 103.292
<b>SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS</b>						<b>\$ 1.075.182</b>
		Administración			27,0%	\$ 290.299
		Imprevistos			1,5%	\$ 16.128
		Utilidad			6,0%	\$ 64.511
		IVA sobre la utilidad			19,0%	\$ 12.257
<b>TOTAL INCLUYE AIU</b>						<b>\$ 1.458.377</b>

\*Se redondea a \$1.458.000

Fuente: Listado de precios unitarios Año 2024 emitido por EMCALI E.I.C.E. E.S.P Gerencia UEN de Acueducto y Alcantarillado.



**GASES DE OCCIDENTE SA ESP**  
**PRECIOS DE SERVICIOS ASOCIADOS 2024**

Vigencia a partir del 06 de Mayo del 2024

Cód. Ext. del ítem	Descripción ítem	Precio total al cliente
1001713	PAGO VISITA TECNICA COMERCIAL	\$ 49.862
1001765	TRASLADO MEDIDOR 3 M3	\$ 612.624
1001766	TRASLADO MEDIDOR 6 M3	\$ 614.880
1001767	TRASLADO MEDIDOR 9-16 M3	\$ 680.896
1001768	TRASLADO MEDIDOS 25 M3	\$ 1.060.573

## 2.2.4 ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL

Corresponde a los casos en que el propietario ocupa el inmueble y se haga necesario disponer de un sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, definiendo un valor mensual de

arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso. Este servicio no es ofrecido dentro del municipio de Palmira, por lo cual se acudió a la cotización de OikosStorage (Santa Mónica, Cali), para volumen total requerido de 50 m<sup>3</sup>, 1 bodega.

ALOJAMIENTO Y ALMACENAMIENTO PROVISIONAL	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Local Comercial Bodegaje		
Alquiler mensual de 1 MiniBodegas, Cap: 50 m <sup>3</sup> x 2 (*1)	\$ 2.197.965,70	\$ COP/Mes
Subtotal	\$ 2.197.965,70	\$ COP/Mes
Tiempo promedio que toma conseguir una propiedad sustituta (*2)	6,0	Meses
Tiempo promedio que toma en investigar y legalizar la renta de propiedad sustituta	3,0	Meses
Tiempo promedio requerido para adecuar la propiedad	3,0	Meses
<b>TOTAL(*3)</b>	<b>\$ 13.187.794</b>	<b>\$ COP</b>

(\*1) Fuente: Cotización OikosStorage  
 (\*2) Fuente: Encuesta a inmobiliarias afiliadas a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca  
 (\*3) Valor total aproximado al peso.

## VALOR SERVICIO MENSUAL

CANT.	CONCEPTO	VR. UNITARIO.	IVA
3	BODEGA CALI SANTA MONICA - 50M3	\$ 923.515	\$ 175.487,85

### 2.2.5 IMPUESTO PREDIAL

De acuerdo con el artículo 5° de la Resolución 1044 de 2014, este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y de forma proporcional de acuerdo con el trimestre en que se elabore el avalúo así:

Primer trimestre (01 de enero - 31 de marzo)	Se reconocerá el 75%.
Segundo trimestre (01 de abril - 30 de junio)	Se reconocerá el 50%.
Tercer trimestre (01 de julio - 30 de septiembre)	Se reconocerá el 25%.
Cuarto trimestre (01 de octubre - 31 de diciembre)	Se reconocerá el 0%.

Para este predio se reconoce según lo anterior, considerando la compra total. Es preciso informar que el año fiscal tomado para el cálculo corresponde a 2024, debido a que el municipio de Palmira a la fecha del presente informe no ha generado la facturación para el cobro del impuesto del año Fiscal 2025.

IMPUESTO PREDIAL	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Primer trimestre (01 de enero - 31 de marzo)	75,00	%
Segundo trimestre (01 de abril - 30 de junio)	50,00	%
Tercer trimestre (01 de julio - 30 de septiembre)	25,00	%
Cuarto trimestre (01 de octubre - 31 de diciembre)	0,00	%
Liquidación impuesto predial unificado proyección año fiscal 2024 (*1)	\$ 1.374.375	
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.030.781</b>	<b>\$ COP</b>

(\*1) Fuente: Recibo predial 2024

## 2.2.6 ADECUACIÓN DE ÁREAS REMANENTES

El solicitante no indicó la valoración, ni suministró documentación de este concepto

## 2.2.7 PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o penalidades derivadas a la terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.

Es importante citar el marco legislativo donde se regula “*La naturaleza jurídica, definición, elementos, obligaciones, efectos y demás particularidades de contrato de arrendamiento*”<sup>1</sup>: Título XXVI del Código Civil. Si bien, en los líbelos de un contrato de arrendamiento donde se da la “*concesión del disfrute o goce sobre un local comercial destinado a un establecimiento de comercio*”<sup>2</sup>, se especifique o no, un monto de penalidad asociado al rompimiento de un contrato es perentorio citar lo proferido por la Corte Suprema de Justicia,

“*Enmarcado en la cláusula general de responsabilidad convencional se halla para los contratos de arrendamiento, el régimen especial que regula el deber del arrendador de indemnizar los*

<sup>1</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 23 de junio de 2021, expediente 2013-00168-01

<sup>2</sup> Ibid.

*perjuicios causados, ante el incumplimiento de la obligación de garantizar el goce de la cosa arrendada". (CSJ, 2021)*

Lo anterior, es un tema profundizado en la mencionada Sentencia, de tal manera que se reafirma la doctrina bajo la cual se ampara la salvaguarda para garantizar la prerrogativa del arrendatario de gozar de la cosa arrendada.

Existe por excepción, unas salvedades establecidas en los numerales 2° y 3° del Artículo 518 del Código de Comercio. Tal caso es el que nos atañe, ya que el predio es requerido en su totalidad para ser demolido, para la construcción de una obra de infraestructura vial nueva.

*"En ese caso, para que ello ocurra, deberá garantizar el derecho al desahucio al arrendatario, comunicándole, con seis meses de anticipación, su intención de hacer uso del local comercial para los fines previstos en aquellas causales". (CSJ, 2021)*

*"El artículo 520 del Código de Comercio, consagra el llamado derecho al desahucio, que no es otra cosa que el derecho que tiene el empresario – arrendatario, para que se le anuncie por parte del propietario del inmueble, el enervamiento del derecho de renovación, por darse alguna de las circunstancias previstas por los ordinales 2° y 3° del artículo 518, con el fin de aminorar los perjuicios que puede ocasionarle la restitución de la tenencia. De tal modo que éste es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres adquiridos, porque en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes"<sup>3</sup>. (CSJ, 2001)*

Por lo expuesto, en caso de que en el contrato no se establezca una cláusula penal por la terminación anticipada de contratos que le corresponda pagar al arrendador, la tasación de penalidad derivada a la terminación anticipada de contratos se liquidará por un monto de seis (6) cánones mensuales vigentes por tratarse de inmuebles destinados para establecimiento de comercio. Para este caso no aplica lo anterior, toda vez que el contrato estipula un salario mínimo mensual vigente.

---

<sup>3</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 24 de septiembre de 2001, expediente 5878

PERJUICIOS TERMINACIÓN CONTRATO	VALOR CALCULADO	UNIDAD
<b>Ingreso mensual por contratos de arrendamiento (1*)</b>	<b>\$ 850.000,00</b>	<b>\$ COP</b>
Contrato con Javier Antonio Patiño Giraldo	\$ 850.000,00	\$ COP
<b>Número de meses de indemnización para inmueble comercial</b>		
Cláusula penal del contrato con Javier Antonio Patiño Giraldo (1*)	1.423.500,0	\$ COP
Cláusula penal del contrato con Javier Antonio Patiño Giraldo (1*)	1,0	SMLLV
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.423.500</b>	<b>Pesos</b>

(1\*) Fuente: Contrato

LC- 05646036



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: Palmira, Valle del Cauca, de Mayo 2022

ARRENDADOR (ES): Taine Pérez Guevara

Nombre e identificación: 17.633.399 de Florencia - Cauca

ARRENDATARIO (S): Javier Antonio Patiño Giraldo

Nombre e identificación: 6.387.397 de Palmira - Valle Cauca

Dirección del inmueble: Cra 28 No 48-78 8/Los Samanes

Precio o canon: Ochocientos cincuenta mil pesos M/cto (\$ 850.000)

Fecha de pago: Los veintuno (21) de cada mes

Símbolo y lugar de pago: Pago por consignación

Término de duración del contrato: ( 21 ) Mes ( Mayo ) Año (s) 2022

Fecha de iniciación del contrato: Día: Veintuno ( 21 ) Mes ( Mayo ) Año (s) 2022

Año ( ) Mes ( ) Año ( )

inmueble tiene los servicios de: Agua y Energía

cuyo pago corresponde a: el arriendo del Inmueble

( ), junto con los elementos que la integran... DÉCIMA TERCERA. - INCUMPLIMIENTO. EL (LOS) ARRENDADOR (ES) para por los contratantes, el cual se considera parte integrante de este contrato. EL (LOS) ARRENDATARIO (S) dará (n) derecho a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) para violación de cualquiera de las obligaciones por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) dará (n) derecho a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley a los cuales renuncia (n) EL (LOS) ARRENDATARIO (S). DÉCIMA CUARTA. - CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento total o parcial por parte de cualquiera de las partes de cualquiera de las obligaciones de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de \$ 1.000.000 (1) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que EL (LOS) ARRENDADOR (ES) podrá (n) pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y EL (LOS) ARRENDATARIO (S) o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo (s) en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato. DÉCIMA QUINTA. - TERMINACIÓN Y PRÓRROGA DEL CONTRATO: No obstante, si a la fecha del vencimiento del término inicial o de sus...

## **2.3. LUCRO CESANTE**

El lucro cesante se reconoce y se paga por la pérdida de ingresos de una actividad productiva y/o renta, de la siguiente manera:

### **2.3.1 PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDAN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN**

Se aplica el marco normativo y técnico seguido para la estimación de la pérdida de utilidad por los contratos que dependan del inmueble objeto de adquisición, está determinado por la resolución 898 de 2014 y sus posteriores modificaciones, y el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014.

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble. Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del (los) contrato (s), tomándose en consideración la información en él contenida. Una vez determinado el ingreso derivado del (los) contrato (s), se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como tributos que debe pagar por el inmueble, el mantenimiento del inmueble, la administración y los servicios públicos, de ser el caso.

La utilidad [valor de ingreso neto mensual] será el resultado de descontar del ingreso de canon mensual los costos determinados. Los tiempos mencionados fueron calculados tomando en consideración las encuestas realizadas por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA entre sus afiliados inmobiliarios, correspondiente al último año, sobre el tiempo promedio que toma conseguir una propiedad sustituta, adecuarla y arrendarla en el perímetro urbano de Cali, Palmira, Yumbo, y Jamundí.

**Artículo 6°.** El artículo 37 o de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

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

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

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

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

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

Afecta la vigencia de: [\[Ocultar\]](#)

Modifica [Artículo 37 LEY 1682 de 2013](#)

JURISPRUDENCIA [\[Ocultar\]](#)

Declarada inhibida por ineptitud sustantiva de la demanda (incisos 3 y 4 ) [Sentencia de la Corte Constitucional C-750 de 2015](#)

Para obtener el valor de ingreso neto mensual, a los ingresos brutos por arrendamiento se le descuenta el pago predial correspondiente:

PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA	VALOR CALCULADO	UNIDAD
<b>Cronograma de tiempo estimado para conseguir un sustituto</b>		
Tiempo promedio que toma en conseguir una propiedad sustituta, adecuarla y arrendarla**	6,0	Meses
Tiempo promedio que toma en investigar y legalizar la renta de propiedad sustituta	3,0	Meses
Tiempo promedio requerido para adecuar la propiedad	3,0	Meses
<b>Análisis de utilidad en las rentas inmobiliarias</b>		
Canon mensual total*	\$ 850.000	\$ COP
Predial mensual calculado con base en el valor predial del 2024**	\$ 114.531	\$ COP
subtotal utilidad renta mensual	<b>\$ 735.469</b>	\$ COP
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 4.412.814</b>	\$ COP
* Fuente: Contrato		
** Fuente: Encuesta a inmobiliarias afiliadas a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca		



Secretaría de Hacienda  
Subsecretaría de Ingresos y Tesorería

Fecha de documento:

24 de Octubre de 2024

Vencimiento:

31 de Octubre de 2024

Hora:

10:59:29

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

NUEVO NÚMERO PREDIAL (NPN)	NÚMERO ANTERIOR DEL PREDIAL	AVALÚO	DOCUMENTO	CÓDIGO POSTAL
0102022009590008000000000	010209590008000	221,953,000	1011644457	763533
C.C. O NIT PROPIETARIO	PROPIETARIO	DIRECCIÓN PREDIO		
25616131	MARIA OFELIA GARCIA PRIETO	K 28 46 72 78		
DIRECCIÓN DE ENTREGA	TARIFAS: IPU	CVC	BOMBEROS	SEGURIDAD
K 28 46 72 78	6x1000	1.5xMII	5%	5%
TASA MORA	ACTIVIDAD	ESTRATO	BARRIO	
Diaria: 0,0717%	Habitacional	3	SANTA ISABEL	

CONTRIBUYENTE

VIGENCIA ACTUAL			VIGENCIAS ANTERIORES		
VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL	VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL
2024	IPU - Avalúo \$221,953,000	1,249,431.00	2022	IPU - Avalúo \$203,600,000	961,470.00
2024	SOBRETASA BOMBERIL	62,472.00	2022	SOBRETASA BOMBERIL	48,074.00
2024	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	62,472.00	2022	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	48,074.00
	Total Vigencia	1,374,375.00	2022	INTERES POR MORA CAPITAL	632,569.00
			2022	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	31,828.00
			2022	INTERES SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDA	31,828.00
				Total Vigencia	1,753,472.00
			2023	IPU - Avalúo \$212,375,000	1,105,891.00
			2023	SOBRETASA BOMBERIL	55,285.00
			2023	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	55,285.00
			2023	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	13,718.00
			2023	INTERES POR MORA CAPITAL	274,357.00
			2023	INTERES SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDA	13,718.00
				Total Vigencia	1,518,054.00

VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIA ANTERIOR	SOBRETASAS	INTERESES	TOTAL DESCUENTO	TOTAL BENEFICIOS	TOTAL
1,249,431.00	2,067,161.00	331,662.00	897,647.00	0,00	0,00	4,645,901,00

**PAGO TOTAL PAGO TOTAL VALOR A PAGAR: 4.645.901,00**

## 2.3.2 PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos.

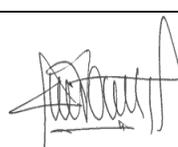
Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos.

El solicitante no indicó la valoración, ni suministró documentación de este concepto.

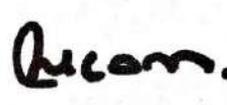
### 3. RESULTADO DE LA INDEMNIZACIÓN

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Gastos de notariado y registro	\$ 0
1.2 Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 2.371.980
1.3 Gastos por desconexión de servicios públicos	\$ 9.078.000
1.4 Gastos por arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 13.187.794
1.5 Gastos por impuesto predial	\$ 1.030.781
1.6 Gastos por adecuación de áreas remanentes	\$ 0
1.7 Gastos por perjuicios derivados de terminación de contratos	\$ 1.423.500
<b>TOTAL DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 27.092.055</b>
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$ 4.412.814
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0
<b>TOTAL LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 4.412.814</b>
3. INDEMNIZACIÓN	
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 31.504.869</b>
<b>Son: Treinta y un millones quinientos cuatro mil ochocientos sesenta y nueve pesos moneda corriente</b>	
OBSERVACIONES	
por solicitud directa del concesionario RUTAS DEL VALLE, mediante oficio de fecha	19/12/2024
El presente informe de Avalúo Comercial es elaborado en la fecha	16/01/2025

  
**ISABEL CRISTINA GONZÁLEZ BONILLA**  
Representante Legal

  
**OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA**  
Presidente Comité de Avalúos  
R.A.A. No AVAL-76305323

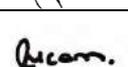
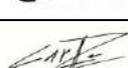
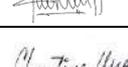
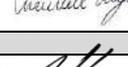
  
**JOSÉ ANDRÉS MEJÍA LÓPEZ**  
Coordinador y Avaluador  
comisionado  
R.A.A.No.AVAL-98380867

  
**MARTHA CECILIA ARBOLEDA  
NÚÑEZ**  
Avaluador comisionado  
RAA No. AVAL-66858603

  
**KAROL CARBONELL  
MONDRAGÓN**  
Avaluador comisionado  
R.A.A.No.AVAL-1144054317

# **ANEXO N° 1**

## **ACTA COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS**

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA			
PROYECTO DE CONCESIÓN NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA Y ACCESOS CALI Y PALMIRA			
ACTA COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS			
FECHA DE REUNION	LUGAR		HORA
16/01/2025	INSTALACIONES DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA		2:00 P.M.
Se reunió el Comité Técnico de Avalúos para revisión y aprobación de los valores de mercado, construcciones, especies y cultivos, valores de daño emergente y de lucro adoptados por el evaluador designado para el predio:			NMVVCACP_UF1_63
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Y/O PREDIO:		KR 28 # 46 - 72 Y 46 78	
MUNICIPIO	PALMIRA	BARRIO/VEREDA	VERSALLES
TIPO DE AVALUO	AVALUADOR DESIGNADO		FIRMA
URBANO	JOSÉ ANDRÉS MEJÍA LÓPEZ		 AVAL-98380867
OBSERVACIONES Y APROBACION DEL INFORME VALUATORIO			
Conforme a la presentación del informe, se procede a su revisión y aprobación teniendo en cuenta que se utilizó la metodología adecuada para los calculos de los valores liquidados y contenidos en los capítulos 1 y 2, acordes a la normatividad vigente.			
DETERMINACION DEL COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS			
De acuerdo al procedimiento y técnicas valuatorias utilizadas se concluye como:			APROBADO
ASISTENTES			
NOMBRE	CARGO	FIRMA	
ISABEL CRISTINA GONZÁLEZ BONILLA	Representante Legal		
Ing. OMAR ANÍBAL CARDONA MEDINA	Presidente Comité de Avalúos		
Ing. REYNEL GONZÁLEZ FLÓREZ	Miembro Comité de Avalúos		
Ing. MARTHA CECILIA ARBOLEDA NÚÑEZ	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Costos		
Arq. CARLOS HUMBERTO PEREZ S.	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Indemnizaciones		
Ing. OMAR ANÍBAL CARDONA MEDINA	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Indemnizaciones		
Ing. CHRISTIAM ARMANDO VEGA M.	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Indemnizaciones		
COORDINADOR COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS			
JOSÉ ANDRÉS MEJÍA LÓPEZ	Miembro Comité de Avalúos - Coordinador		
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			
Son: Doscientos cincuenta y tres millones novecientos setenta y tres mil quinientos cuarenta y cinco pesos moneda corriente		\$	253.973.545
TOTAL INDEMNIZACIÓN			
Son: Treinta y un millones quinientos cuatro mil ochocientos sesenta y nueve pesos moneda corriente		\$	31.504.869
GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO			
Son: Tres millones ciento noventa y tres mil ochocientos pesos moneda corriente		\$	3.193.800
El monto del costo de los gastos notariales y de registro se presenta a modo informativo, dicho valor no suma en la liquidación final del daño emergente y lucro cesante, por cuanto la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, a través del CONCESIONARIO quién obra en calidad de delegatario, asumirá los gastos notariales y de registro que correspondan.			
OBSERVACIONES			

## **ANEXO N° 2**

### **MATERIAL FOTOGRÁFICO**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI  
CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE  
NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA

DIRECCION KR 28 # 46 - 72 Y 46 78

PREDIO NMVVCACP\_UF1\_63

PROPIETARIO HEREDEROS DETERMINADO Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS

FECHA Enero 09 de 2025

**CARRERA 28 (Vista norte sur)**



**CARRERA 28 (Vista sur norte)**



**Fachada carrera 28 y M1**



**Contador de energía**



**Contador de energía**



**Contadores de agua**



REPUBLICA DE COLOMBIA  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI  
CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE  
NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA

DIRECCION KR 28 # 46 - 72 Y 46 78  
PROPIETARIO HEREDEROS DETERMINADO Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS

PREDIO NMVVCACP\_UF1\_63  
FECHA Enero 09 de 2025

Contador de gas



C1 - Local 1



C1 - Local 1



C1 - Local 1



C1 - Local 1



C1 - Local 1



REPUBLICA DE COLOMBIA  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI  
CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE  
NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA

DIRECCION KR 28 # 46 - 72 Y 46 78  
PROPIETARIO HEREDEROS DETERMINADO Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS

PREDIO NMVVCAP\_UF1\_63  
FECHA Enero 09 de 2025

C1 - Local 2



C1 - Local 2



C1 - Local 2



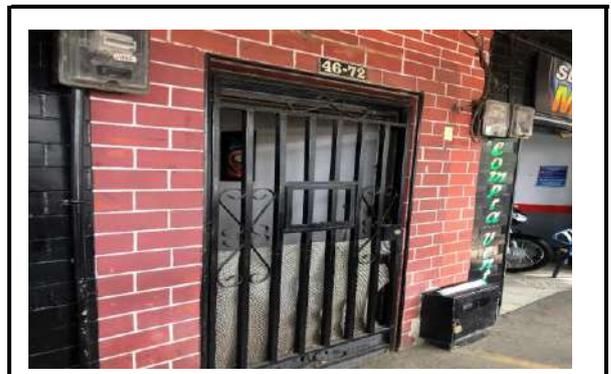
C1 - Local 2



C1 - Local 2



C1 - Acceso vivienda



REPUBLICA DE COLOMBIA  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI  
CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE  
NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA

DIRECCION KR 28 # 46 - 72 Y 46 78

PREDIO NMVVCACP\_UF1\_63

PROPIETARIO HEREDEROS DETERMINADO Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS

FECHA Enero 09 de 2025

C1 - Vivienda



C1 - Vivienda



C1 - Vivienda



C1 - Vivienda



C1 - Vivienda



C1 - Vivienda



## **ANEXO N° 3**

### **FICHA PREDIAL**

 Agencia Nacional de Infraestructura	 Concesionaria Rutas del Valle	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		<b>CÓDIGO</b>	GCSP-F-185
		<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	<b>VERSIÓN</b>	002
		<b>FORMATO</b>	FICHA PREDIAL	<b>FECHA</b>	6/02/2020

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA – CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	1
<b>CONTRATO No.:</b>	CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No 001 DE 2021	<b>SECTOR O TRAMO</b>	VERSALLES
<b>PREDIO No.</b>	NMVVACP_UF1_063	<b>MARGEN LONGITUD EFECTIVA</b>	Izquierda 7,60
<b>ABSC. INICIAL</b>	K 00+017,86 Km		
<b>ABSC. FINAL</b>	K 00+025,46 Km		

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>	HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS.	<b>CEDULA DIRECCION / EMAIL.</b>	25616131 Y OTROS.	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	378-52938
		<b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	KR 28 # 46 - 72 Y 46 78	<b>CEDULA CATASTRAL</b>	765200102022009590008000000000

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	VERSALLES	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	URBANO	<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	PALMIRA		COMERCIAL - RESIDENCIAL	<b>NORTE</b>	17,65	CARLOS FELIPE CORTES ARTEAGA Y OTRA. (1-11)
<b>DPTO:</b>	VALLE DEL CAUCA	<b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b>	0 - 7 % Plana	<b>SUR</b>	17,65	CARLOS FELIPE CORTES ARTEAGA Y OTRA.(12-4)
<b>Predio requerido para:</b>	INTERSECCION	<b>TOPOGRAFIA</b>		<b>ORIENTE</b>	7,66	HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS.(11-12)
				<b>OCIDENTE</b>	7,61	CARRERA 28 - RN 2505 (4-1)

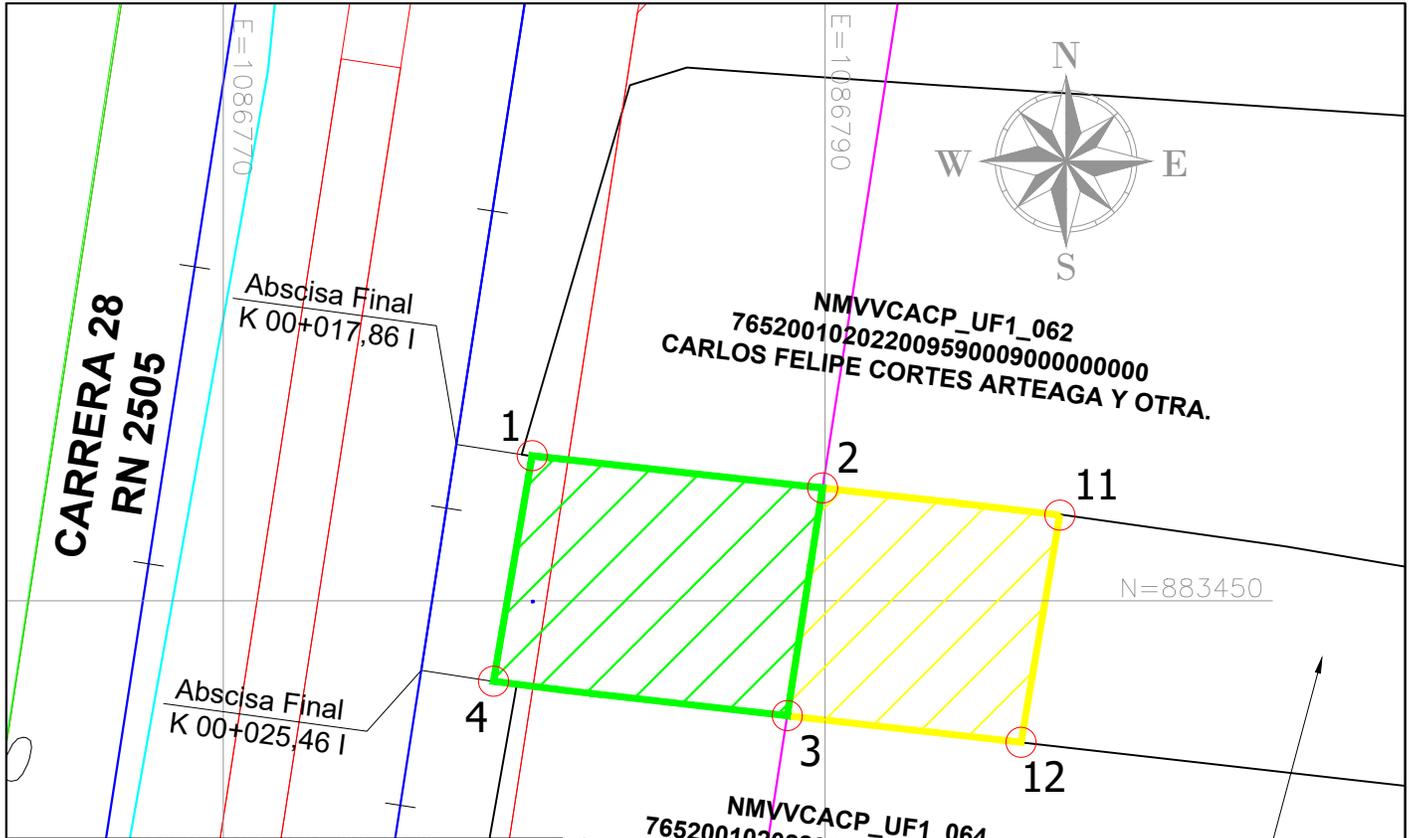
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN				
				C1	<b>CONSTRUCCIÓN:</b> Piso en concreto cubierto con tapete vinílico en sala y comedor y lo restante con enchape en baldosa; en los locales con enchape en cerámica y baldosa. Cubierta en zinc y eternit soportada en listenes de madera con cielo falso en PVC parcialmente. Mampostería mixta en ladrillo pañetado y pintado en una parte y en adobe pañetado en otra parte. <b>VIVIENDA:</b> Cocina con muros pañetados y pintados, enchapados en baldosa; piso enchapado en baldosa y cielo falso en PVC, posee un mesón en concreto enchapado de 0,86 m X 2,40 m X 0,40 m, soportado por muros en mampostería. <b>Baño</b> enchapado en piso y pared con baldosa y cenefa en cerámica perimetral; divisón en acrílico y estructura en aluminio; posee sanitario, lavamanos y ducha. <b>Habitación 1</b> con enchape en cerámica en el piso y cielo falso en PVC. <b>Habitación 2</b> con piso en baldosa y cielo falso en machimbire. <b>Pasillo, sala comedor y sala principal</b> con piso cubierto en vinilo y cielo falso en PVC; la sala principal cuenta con una pared en panel yeso. Puerta de acceso principal metálica de 2,10 m X 0,95 m y reja de seguridad de la misma medida en tubería cuadrada. Puerta metálica de 2,10 m X 0,96 m. Ventana metálica de 1,40 m X 1,50 m. Puerta en madera de 0,65 m X 2,20 m. Puerta en madera de 2,10 m X 1,00 m. Puerta reja en tubería metálica de 2,40 m X 0,90 m. <b>CONTINÚA EN LA SIGUIENTE PÁGINA.</b>	166,41	m <sup>2</sup>
					Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO	
					Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO	
					Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO	
					Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	SI	
					Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO	
					Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO	

<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	07-nov.-24	<b>ÁREA TOTAL PREDIO</b>	135,00 m <sup>2</sup>	<b>OBSERVACIONES:</b>
<b>Elaboró:</b>	Luis O. Vásquez H. L.P: 01-15899	<b>ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO</b>	74,66 m <sup>2</sup>	
<b>Revisó y Aprobó:</b>		<b>ÁREA REMANENTE</b>	60,34 m <sup>2</sup>	
		<b>TOTAL ÁREA REQUERIDA</b>	135,00 m <sup>2</sup>	
		<b>ÁREA SOBRANTE</b>	0,00 m <sup>2</sup>	



# **ANEXO N° 4**

## **PLANO PREDIAL**



**CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA**

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	883 454,83	1 086 780,26	
2	883 453,75	1 086 789,92	9,71
3	883 446,18	1 086 788,74	7,66
4	883 447,33	1 086 778,98	9,83
1	883 454,83	1 086 780,26	7,61

**CUADRO DE COORDENADAS AREA REMANENTE**

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
2	883 453,75	1 086 789,92	
11	883 452,85	1 086 797,80	7,94
12	883 445,30	1 086 796,51	7,66
3	883 446,18	1 086 788,74	7,82
2	883 453,75	1 086 789,92	7,66

**NMVVACP\_UF1\_062**  
765200102022009590009000000000  
**CARLOS FELIPE CORTES ARTEAGA Y OTRA.**

**NMVVACP\_UF1\_064**  
765200102022009590007000000000  
**CARLOS FELIPE CORTES ARTEAGA Y OTRA.**

**765200102022009590026000000000**  
**HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS.**

**INFORMACIÓN DE REFERENCIA**

Datum: MAGNA - SIRGAS  
 Origen de la zona: MAGNA Oeste  
 Coordenadas geográficas:  
 Latitud: 4° 35' 46.3215"  
 Longitud: 77° 04' 39.0285"  
 Coordenadas planas:  
 Falso Norte: 1 000 000 m  
 Falso Este: 1 000 000 m

**GESTIÓN SOCIO - PREDIAL**

REVISIÓN

**CONVENCIONES**

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



**PROPIETARIO:**  
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO Y OTROS.

DISEÑO Y CALCULO:  
CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE

**CUADRO DE ÁREAS (m²):**

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:
74,66 m2	135,00 m2	166,41 m2	60,34 m2	00,00 m2

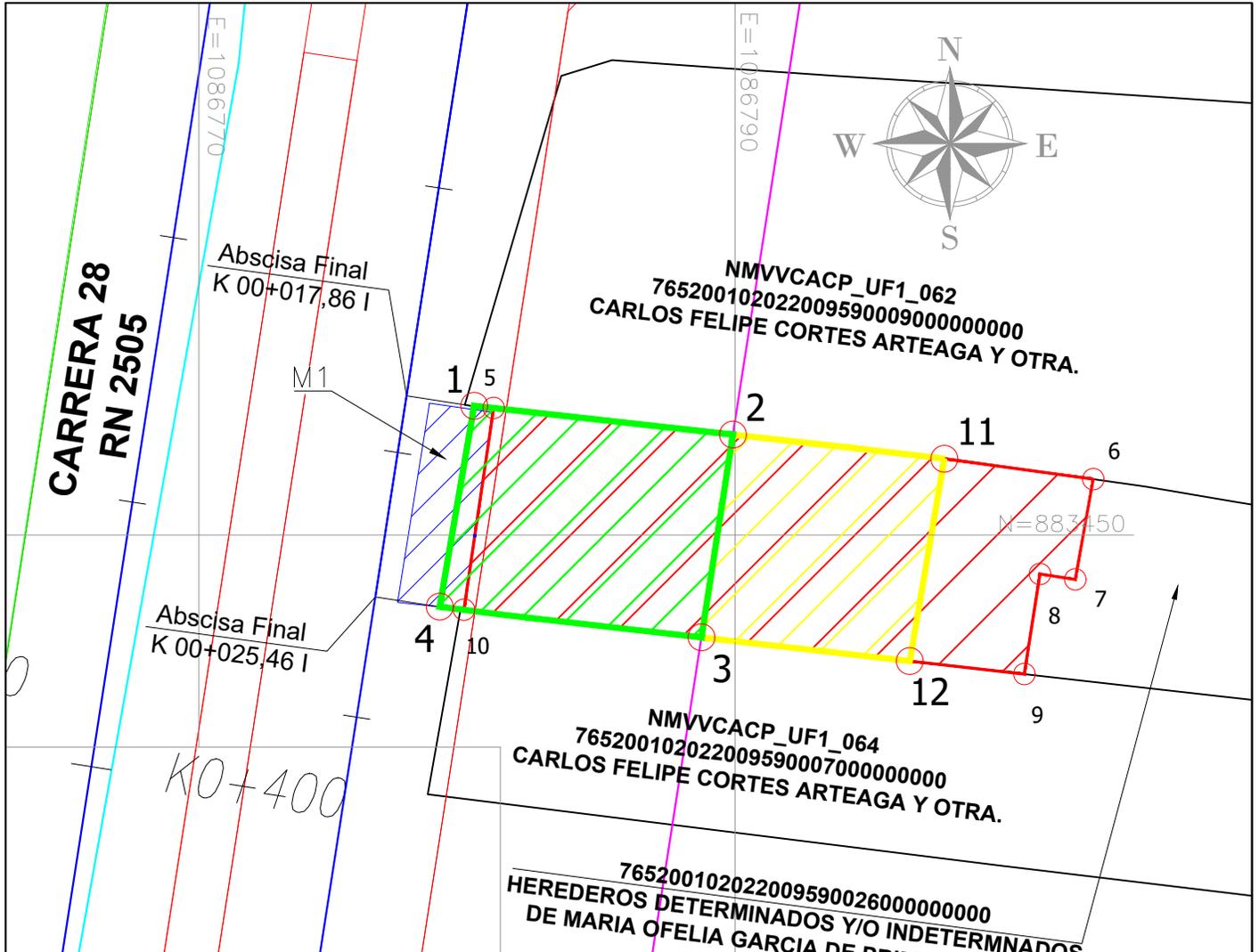
FECHA ELABORACIÓN:  
07-11-2024

ESCALA:  
1: 250



N° CATASTRAL :  
765200102022009590080000000000

PLANO PREDIAL N° :  
NMVVACP\_UF1\_063 1 de 2



CUADRO DE COORDENADAS AREA CONSTRUIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
5	883 454,75	1 086 780,99	22,53
6	883 452,09	1 086 803,36	3,80
7	883 448,35	1 086 802,69	1,33
8	883 448,55	1 086 801,37	3,79
9	883 444,81	1 086 800,78	21,04
10	883 447,22	1 086 779,88	7,61
5	883 454,75	1 086 780,99	
<b>AREA CONSTRUIDA = 166,41 m<sup>2</sup></b>			

INFORMACIÓN DE REFERENCIA
Datum: MAGNA - SIRGAS
Origen de la zona: MAGNA Oeste
Coordenadas geográficas:
Latitud: 4° 35' 46.3215"
Longitud: 77° 04' 39.0285"
Coordenadas planas:
Falso Norte: 1 000 000 m
Falso Este: 1 000 000 m

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

CONVENCIONES	
BORDE VÍA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
EJE VÍA PROYECTADA	ÁREA REMANENTE
EJE VÍA EXISTENTE	ÁREA SOBRANTE
DERECHO DE VÍA	ÁREA CONSTRUCCIÓN
LINDERO	ÁREA CULTIVO
CERCO	CONSTRUCCIÓN ANEXAS
CHAFLÁN DE CORTE	CAÑO O FUENTES
CHAFLÁN DE TERRAPLÉN	HÍDRICAS
ARBOLES	ÁREA RONDA HIDRICA



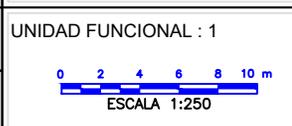
DISEÑO Y CALCULO:  
CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA  
MALLA VIAL DEL VALLE

PROPIETARIO:  
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O  
INDETERMINADOS DE MARIA OFELIA GARCIA DE  
PRIETO Y OTROS.

CUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> ):				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:
74,66 m <sup>2</sup>	135,00 m <sup>2</sup>	166,41 m <sup>2</sup>	60,34 m <sup>2</sup>	00,00 m <sup>2</sup>

FECHA ELABORACIÓN:  
07-11-2024

ESCALA:  
1: 250



N° CATASTRAL :  
76520010202200959008000000000

PLANO PREDIAL N° :  
NMVCACP\_UF1\_063 2 de 2

# **ANEXO N° 5**

## **IMPUESTO PREDIAL**

# CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

**CERTIFICADO No.:** 6232-881458-75580-0  
**FECHA:** 17 /octubre/2024

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 25616131 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
<b>DEPARTAMENTO:</b> 76-VALLE
<b>MUNICIPIO:</b> 520-PALMIRA
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 01-02-02-20-0959-0008-0-00-00-0000
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b>
<b>DIRECCIÓN:</b> 46-7278
<b>MATRÍCULA:</b> 378-52938
<b>ÁREA TERRENO:</b> 0 Ha 267.70m <sup>2</sup>
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 158.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA
<b>AVALÚO:</b> \$ 221,953,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	MARIA OFELIA GARCIA DE PRIETO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	25616131
2	HERNANDO ELIAS PRIETO GONZALEZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	2416085
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			<b>2</b>

El presente certificado se expide para **A SOLICITUD DEL INTERESADO.**

María Alejandra Ferreira Hernandez  
 Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

**NOTA:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tuluá, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fômeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebuena, Pasca, Puli, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Sylvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta. Sincelejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolivar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipios de Sahagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Rio de Oro y Chirigüana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, el municipio de Florencia -Caquetá, los municipios de Tunja y Chiquinquirá del Departamento de Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).

## **ANEXO N° 6**

### **CONCEPTO DE USOS DEL SUELO**



Alcaldía Municipal de Palmira  
Nit.: 891.380.007-3

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**EDEFO-013**

Versión.07

17/05/2023

Página 1 de 5

**I. INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>Radicado de solicitud / Fecha</b>	<b>Consecutivo de respuesta / Fecha</b>
PQR20240021475 / 02 de julio de 2024	TRD 2024-162.15.5.592 / 29 de julio de 2024
<b>Nombre del solicitante</b>	<b>Nombre del establecimiento</b>
Paulo Franco Gamboa Gerente General - Concesionaria Rutas del Valle Lina Marcela Albarracín Directora Predial – Concesionaria Rutas del Valle	-
<b>Dirección de notificación o teléfono</b>	<b>Dirección del predio objeto del trámite</b>
Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira 3113379010	-
<b>Correo electrónico de notificación</b>	<b>Número Predial o Matrícula Inmobiliaria</b>
lina.albarracin@rutasdelvalle.co	765200102000009590008000000000

**II. CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

<b>Actividad económica a desarrollar</b>	<b>Código / Grupo de uso</b>
Régimen de usos	-
	<b>Área construida (m<sup>2</sup>)</b>
	-
<b>Condicionado a la expedición de un Plan de Implantación</b>	<b>Condicionado a la expedición de un Plan de Regularización</b>
<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> X

La Subsecretaría de Planeación Territorial en el marco de sus competencias y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Palmira (POT), compilado en el Decreto Extraordinario n.º 192 de 2014 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Acuerdos Municipales 109 de 2001, 058 de 2003, 080 de 2011 y 028 de 2014", le informa que el predio identificado con número predial nacional 765200102000009590008000000000 se localiza en suelo urbano del Municipio, en el sector normativo 23, área de actividad Múltiple sobre eje vial. En la cual, según la ficha normativa S23, el régimen de usos es el siguiente:

USOS PRINCIPALES	
<b>Vivienda</b>	V1. Vivienda Unifamiliar
	V2. Vivienda Bifamiliar
<b>Comercio</b>	C1. Comercio Grupo 1
	C2. Comercio Grupo 2
<b>Servicios</b>	S1. Servicios Grupo 1
	S2. Servicios Grupo 2

Centro Administrativo Municipal de Palmira  
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533  
www.palmira.gov.co  
Teléfono 2856121





Alcaldía Municipal de Palmira  
Nit.: 891.380.007-3

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

EDEFO-013

Versión.07

17/05/2023

Página 2 de 5

USOS COMPATIBLES		
<b>Industria</b>	11. Industria Artesanal	
	12. Industria Liviana	
<b>Equipamientos</b>	E.S. Equipamientos de Salud, únicamente: -- Actividades de atención a la salud humana y asistencia social. Sin Internación	
	E.R. Equipamientos Recreativos	
	E.C. Equipamientos Culturales	
	E.G. Equipamientos Gubernamentales	
	E.A. Equipamientos de Asistencia y Protección Social	
	E.E. Equipamientos Educativos: -- Educación Nivel 3: De este tipo solo se permiten los existentes	
	E.GR. Equipamientos de Gestión del Riesgo.	
USOS CONDICIONADOS – Todos se encuentran condicionados a un Plan de Implantación.		
		CONDICIÓN E INTENSIDAD
<b>Servicios</b>	S3. Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación
	S4. Servicios Grupo 4, únicamente: – Comercio al por menor de combustibles para automotores	Solamente las estaciones de servicio existentes. Deberán presentar Plan de Regularización
	– Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento	Requieren Plan de Implantación. Intensidad máxima 2 cada Manzana. Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.
	– Actividades de juegos de azar y apuestas	Requieren Plan de Implantación. Intensidad de 1 cada Manzana
	– Servicios religiosos – Alojamiento en Hoteles	
	– Otras actividades de Servicios Personales	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.
<b>Comercio</b>	C3. Comercio Grupo 3	Requieren Plan de Implantación
	C4. Comercio Grupo 4, únicamente: – Centros Comerciales – Almacenes por Departamentos – Supermercados	Requieren Plan de Implantación

Así las cosas, en el Sector Normativo 23, área de actividad Múltiple sobre eje vial, se podrán desarrollar las actividades que se entienden principales y compatibles, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas. Así mismo, para poder desarrollar las actividades que se encuentran condicionadas deberá aprobar el plan de implantación o regularización según sea el caso.

Centro Administrativo Municipal de Palmira  
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533  
www.palmira.gov.co  
Teléfono 2856121





Alcaldía Municipal de Palmira  
NIT.: 891.380.007-3

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

EDEFO-013

Versión.07

17/05/2023

Página 4 de 5

### Cesiones para Espacio público (E.P) y Equipamiento (E.Q):

La normatividad transitoria para la entrega de áreas de cesión en el presente sector normativo es la siguiente: todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o dotacional con un área igual o mayor a 800 m<sup>2</sup>, deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción, de los cuales el 70% estará destinado para espacio público y el 30% para equipamiento.

### Condiciones que aplican al uso

- **Artículo 285-A.** (Adicionado artículo 113 del Acuerdo N° 028 de 2014). **Categorías de los Usos del Suelo.** (...)  
**Parágrafo 1.** En cada área de actividad se entenderán como prohibidos además de los indicados expresamente, todos los que no estén señalados como principales, compatibles o condicionado.
- Con relación a los usos del suelo permitidos le informo que, las actividades y otros requerimientos, como condicionamiento a Plan de Implantación, asignados para cada uno de los grupos de usos, están dadas en el Anexo 2 (códigos CIU) del POT, el cual se anexa al presente concepto de uso del suelo.
- **Artículo 299 E.** (Adicionado artículo 140 del Acuerdo No 028 de 2014). **Usos que deben presentar Planes de Implantación.** (...)  
**Parágrafo:** En todos los casos deberán presentar Plan de Implantación los usos del suelo pertenecientes a los grupos 3 y 4 de Comercio, Servicios e Industria. De igual forma los proyectos de Equipamientos colectivos y de vivienda con áreas superiores o iguales a 3.200 m<sup>2</sup>. El Plan de Implantación es requisito previo a la expedición de la Licencia urbanística.
- Para más información, consultar la ficha del Sector Normativo n.º 23 del POT.

### III. INFORMACIÓN IMPORTANTE

#### Acerca del Concepto de Uso del Suelo

El Concepto de Uso de Suelo NO es un permiso de funcionamiento para ningún tipo establecimiento comercial, tal y como lo establece el artículo 12 del Decreto Nacional 1203 de 2017: "Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas." (Subraya fuera de texto)

Centro Administrativo Municipal de Palmira  
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533  
www.palmira.gov.co  
Teléfono 2856121





Alcaldía Municipal de Palmira  
Nit.: 891.380.007-3

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

EDEFO-013

Versión.07

17/05/2023

Página 3 de 5

Adicionalmente, se informa que las actividades y otros requerimientos asignados para cada uno de los Grupos de Usos, están dadas en el Anexo 2 (códigos CIU) del POT. En todo caso, los proyectos de vivienda o equipamientos con áreas mayores o iguales a 3.200 m<sup>2</sup> deberán presentar Plan de Implantación y no podrán generar culatas sobre la red vial municipal.

Por otra parte, de acuerdo con lo señalado en la ficha S23 y el artículo 298 F del POT, el tratamiento urbanístico aplicable para el sector normativo n° 23 es el de Consolidación. Las normas aplicables a dicho tratamiento son las determinadas por el capítulo 3. Tratamiento de Consolidación del subtítulo 4. Tratamientos Urbanísticos del POT, adicional a las de la ficha normativa S23 que se desarrollan a continuación:

EDIFICABILIDAD		
	Índice de Ocupación	Altura Máxima
Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar	100%	2 Pisos y terraza
Otros Usos	100%	2 Pisos

VOLADIZOS
1,0 metro a una altura mínima de 2,30 metros.

RETIROS	
Lateral	N.A.
Posterior	3 metros a todo lo ancho del predio

PATIOS	
Vivienda Unifamiliar	Mínimo de tres (3) por dos (2) metros.

AREA MÍNIMA	
Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar	120 m <sup>2</sup>
Otros Usos	120 m <sup>2</sup>

FRENTE MÍNIMO	
Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar	6 metros
Otros Usos	6 metros

ANTEJARDÍN
Sobre antejardines solo se permiten: Capotas, Parasoles y toldos. No se permiten Escaleras. Los cerramientos se darán a una altura máxima de 1,80 metros, con 90% de transparencia y zócalo de 0,40 metros.

PARQUEADEROS	
Vivienda	1 x cada vivienda y 1 x cada 5 viviendas para visitante.
Otros Usos	Depende de la actividad. Ver norma documento Acuerdo "Requerimientos de estacionamiento y de zonas de cargue y descargue.

Centro Administrativo Municipal de Palmira  
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533  
www.palmira.gov.co  
Teléfono 2856121





Alcaldía Municipal de Palmira  
Nit.: 891.380.007-3

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**EDEFO-013**

Versión.07

17/05/2023

Página 5 de 5

El único documento que genera una situación jurídica consolidada "*derecho adquirido*" en temas de usos del suelo para el dueño de un predio o de un establecimiento de comercio, es la Licencia Urbanística debidamente ejecutada como lo establece el Decreto Nacional 1203 de 2017.

**Notas**

1. El uso de suelo se otorga al predio y no a la actividad económica.
2. En caso de que el presente Concepto de Uso del Suelo este condicionado a un Plan de Implantación o Regularización, no tendrá validez hasta que culmine el proceso en la Secretaría de Planeación.
3. El presente concepto está sujeto a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y se encuentra supeditado al cumplimiento de las normas aplicables para el desarrollo de la actividad económica solicitada, so pena de las sanciones a que haya lugar por las autoridades competentes. Así mismo, no necesita renovarse, siempre y cuando el establecimiento se localice en el mismo predio y la actividad económica no cambie.

Aprobó	Recibió	Estampilla
 <b>MARGARITA ROSA DOMÍNGUEZ VON ROSEN</b> Subsecretaría de Planeación Territorial  Proyectó: John Camilo Molina Burbano <i>SONB</i> Técnico Operativo 314 – 01 Revisó: Margarita Rosa Domínguez Von Rosen <i>MR</i> Subsecretaría de Planeación Territorial  Anexo: Ficha del Sector Normativo S23	Nombre:   C.C.   Fecha:	 <p>Robo No: 8961060808730225 C.C.: 891469687-0            CONCESIONARIA MITAS DEL VALLE            ALCALDÍA MUNICIPAL DE PALMIRA            LOS CERTIFICADOS O CONSTANCIAS EXPEDIDAS POR FUNCIONARIOS DE            VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 16980            9461242401 24062024 07:33:17 a.m. 1 DE 1</p>

Centro Administrativo Municipal de Palmira  
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533  
www.palmira.gov.co  
Teléfono 2856121



*Handwritten signature and initials*



## **ANEXO N° 7**

### **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.**



PIN de Validación: ba0c0b06



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98380867, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98380867.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
24 Ene 2017

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
12 Mayo 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
24 Ene 2017

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
12 Mayo 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
19 Mayo 2022

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ba0c0b06



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**22 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**24 Ene 2017**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**12 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**24 Ene 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ba0c0b06



## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**24 Ene 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**24 Ene 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0323, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0484, vigente desde el 10 de Enero de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0067, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0948, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1204, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0269, vigente desde el 01 de Julio de 2021 hasta el 30 de Junio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: ba0c0b06



NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: JAMUNDÍ, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: C RES. FARALLONES CASA 17  
Teléfono: 3127796745  
Correo Electrónico: jamejialopez@hotmail.com

**Experiencia verificada:**

- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2006.
- INVERSIONES FLOREZ E.U - AVALÚOS URBANOS, MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL E INTANGIBLES - 2008.
- INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2015
- CENTRAL DE INVERSIONES S.A CISA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2014.

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Ingeniero Industrial - Universidad Nacional.  
Especialista en Gerencia Financiera - Universidad Santiago de Cali.  
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes - Universidad del Valle

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 98380867**

**El(la) señor(a) JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ba0c0b06**



PIN de Validación: ba0c0b06



<https://www.raa.org.co>



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b2cc0abc



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66858603, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-66858603.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**06 Jul 2017**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**08 Feb 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**09 Mar 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**08 Feb 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**10 Feb 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b2cc0abc



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**28 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**10 Feb 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**09 Mar 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**08 Feb 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**10 Feb 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b2cc0abc



<https://www.raa.org.co>



## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0129, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2019 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Julio de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.**

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0542, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2021 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Agosto de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.**

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0052, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 30 de Septiembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Octubre de 2021 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.**



PIN de Validación: b2cc0abc



NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CARRERA 3 # 10 - 12 OFIC 502  
Teléfono: 3155565400  
Correo Electrónico: marboleda@inmopacifico.com.co

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Ingeniería Civil - La Universidad del Valle.  
Especialista en Administración Concentración en Competitividad y Calidad -Universidad ICESI.  
Magister en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 66858603 El(la) señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b2cc0abc**



PIN de Validación: b2cc0abc



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: bba60ad7



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16656176, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16656176.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción <b>21 Feb 2017</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>28 Feb 2023</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción <b>21 Feb 2017</b>	Regimen <b>Régimen de Transición</b>
--	---

Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción <b>13 Mar 2018</b>	Regimen <b>Régimen de Transición</b>
--	---



PIN de Validación: bba60ad7



<https://www.raa.org.co>



<https://www.ana.org.co>  
Calle 59 No 7A - 51 Ofc 203  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.N.A.  
En Bogotá: 356 97 40  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0130, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 01 de Agosto de 2015, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0089, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0034, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1236, vigente desde el 01 de Julio de 2021 hasta el 30 de Junio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0966, vigente desde el 01 de Octubre de 2021 hasta el 30 de Septiembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 116 # 18 - 15 APTO 503 - 3

Teléfono: 3146195249

Correo Electrónico: [oscargomezavaluos@gmail.com](mailto:oscargomezavaluos@gmail.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Arquitecto - Universidad del Valle.

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16656176**

**El(la) señor(a) OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**



PIN de Validación: bba60ad7



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bba60ad7**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: ad170a90



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) REYNEL GONZALEZ FLOREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14878561, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14878561.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) REYNEL GONZALEZ FLOREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**06 Abr 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**06 Abr 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ad170a90



<https://www.raa.org.co>



### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**16 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**06 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos,



PIN de Validación: ad170a90



<https://www.raa.org.co>



espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0735, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 31 de Mayo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0490, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 31 de Mayo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0071, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 30 de Noviembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 115 # 18 - 43 APTO 505 TORRE 1 PORTAL DEL ALFEREZ - SANTIAGO DE CALI

Teléfono: 3104891439

Correo Electrónico: regonflo@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.

Especialista en Finanzas - Instituto Colombiano de Estudios Superiores de Incolda



PIN de Validación: ad170a90



Especialista en Estructura- Universidad del Valle  
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) REYNEL GONZALEZ FLOREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14878561**

**El(la) señor(a) REYNEL GONZALEZ FLOREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ad170a90**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b2b20aa2



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76305323, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-76305323.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción <b>23 Mar 2017</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>13 Mayo 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	---	-------------------------------------

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción <b>23 Mar 2017</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>13 Mayo 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	---	-------------------------------------

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción <b>19 Mayo 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
---	-------------------------------------



PIN de Validación: b2b20aa2



### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**16 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**04 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**13 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, mototriciclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**23 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**13 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b2b20aa2



### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**15 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**15 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0171, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0117, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0150, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b2b20aa2



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0019, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
 Dirección: CARRERA 2 A OESTE # 11 - 69  
 Teléfono: 3206979916  
 Correo Electrónico: victoriaemelendez@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.  
 Especialista en Finanzas - Universidad ICESI  
 Especialista en Sistemas Gerenciales de Ingeniería  
 Magíster en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 76305323**

**El(la) señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b2b20aa2**



PIN de Validación: b2b20aa2



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b67f0a77



<https://www.raa.org.co>



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14623711, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14623711.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción <b>07 Feb 2017</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>08 Abr 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción <b>07 Feb 2017</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>08 Abr 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción <b>20 Abr 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	-------------------------------------



PIN de Validación: b67f0a77



<https://www.raa.org.co>



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**20 Abr 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**18 Abr 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**08 Abr 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2017**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**08 Abr 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**31 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b67f0a77



## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**31 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**31 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0031, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0025, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0139, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0007, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1233, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0965, vigente desde el 06 de Mayo de 2021 hasta el 05 de Mayo de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b67f0a77



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0343, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0283, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 26 N # 4N - 23 PISO 2

Teléfono: 3006519113

Correo Electrónico: chrivega21@hotmail.com

#### Experiencia verificada:

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALÍ Y VALLE DEL CAUCA - AVALÚOS URBANOS, RURALES Y MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL - 2014.

- ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S - AVALÚOS URBANOS - 2009, 2010, 2011 Y 2012.

- ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S - AVALÚOS INMUEBLES ESPECIALES - 2008, 2009, 2010 Y 2011.

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Eléctrico-Pontificia Universidad Javeriana

Magíster en Valoración y Tasación de Bienes - Universidad del Valle

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14623711 El(la) señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b67f0a77



<https://www.raa.org.co>



## PIN DE VALIDACIÓN

**b67f0a77**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: aa1b0a05



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94486271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94486271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
15 Nov 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
22 Jun 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
13 Sep 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
11 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aa1b0a05



<https://www.raa.org.co>



### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**11 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**11 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**22 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**13 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**11 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos,



PIN de Validación: aa1b0a05



<https://www.raa.org.co>



espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
11 Oct 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
11 Oct 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0682, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0157, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CALLE 15 # 73 - 31 OFIC 201  
Teléfono: 3155575121  
Correo Electrónico: [avaluospcc@gmail.com](mailto:avaluospcc@gmail.com)

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
Arquitecto - La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación



PIN de Validación: aa1b0a05



**Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 94486271. El(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aa1b0a05**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: aad40a29



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) KAROL CARBONELL MONDRAGÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1144054317, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1144054317.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) KAROL CARBONELL MONDRAGÓN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**23 Ene 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**04 Dic 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**17 Mayo 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**04 Dic 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**20 Ene 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aad40a29



<https://www.raa.org.co>



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**20 Ene 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**17 Mayo 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**04 Dic 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**20 Ene 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**20 Ene 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aad40a29



## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Ene 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**20 Ene 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0820, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0759, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0210, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 10A # 72 - 36 APTO 302 H

Teléfono: 3188387437



PIN de Validación: aad40a29



<https://www.raa.org.co>



Correo Electrónico: karolcarbonell13@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Economista - Universidad del Valle

Especialización en Geomática - Universidad del Valle

Magister en Valoración y Tasación de Bienes - Universidad del Valle

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) KAROL CARBONELL MONDRAGÓN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1144054317**

**El(la) señor(a) KAROL CARBONELL MONDRAGÓN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aad40a29**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: aa5f0a41



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94429100, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94429100.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
27 Abr 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
03 Nov 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
04 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
03 Nov 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
27 Mayo 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aa5f0a41



<https://www.raa.org.co>



### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**04 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**03 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aa5f0a41



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, patrimonial y similares.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**14 Ene 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: aa5f0a41



Fecha de inscripción  
**14 Ene 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0381, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0638, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0118, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 83C # 20 - 35 OFICI 201 CALI CARRERA 15 # 88 - 21 - OFICI 702 BOGOTA

Teléfono: 3176394990

Correo Electrónico: giulianotascon@yahoo.es

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Administrador de Empresas - Universidad Santiago de Cali.

Master Universitario en Dirección y Administración de Empresas - Universidad Internacional de la Rioja.



PIN de Validación: aa5f0a41



<https://www.raa.org.co>



**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 94429100. El(la) señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aa5f0a41**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b5160b16



<https://www.raa.org.co>



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLADYS FRANCO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31268649, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-31268649.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS FRANCO SÁNCHEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
28 Jul 2017

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
10 Dic 2024

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
28 Jul 2017

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
10 Dic 2024

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
19 Dic 2024

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b5160b16



<https://www.raa.org.co>



### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**09 Jun 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**10 Dic 2024**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**19 Dic 2024**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0685, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0475, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 31 de Mayo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0271, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0271, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA



PIN de Validación: b5160b16



<https://www.raa.org.co>



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CALLE 15 # 121C - 150  
Teléfono: 3155722084  
Correo Electrónico: gladysfranco123@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Educativa Técnica y Empresarial Kaizen

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS FRANCO SÁNCHEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 31268649**

**El(la) señor(a) GLADYS FRANCO SÁNCHEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5160b16**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b7dd0ab6



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16649346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2017**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**21 Jul 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2017**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**21 Jul 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**02 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b7dd0ab6



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### **Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**12 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### **Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**02 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### **Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**02 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### **Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**02 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b7dd0ab6



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0099, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0075, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 42 A # 14C - 05

Teléfono: 3162884968

Correo Electrónico: [pedroavaluos@hotmail.com](mailto:pedroavaluos@hotmail.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Tecnólogo en Topografía- Universidad del Valle

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16649346**

**El(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b7dd0ab6**



PIN de Validación: b7dd0ab6



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



Alcaldía Municipal de Palmira  
Nit.: 891.380.007-3

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**EDEFO-013**

Versión.07

17/05/2023

Página 1 de 5

**I. INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>Radicado de solicitud / Fecha</b>	<b>Consecutivo de respuesta / Fecha</b>
PQR20240021475 / 02 de julio de 2024	TRD 2024-162.15.5.592 / 29 de julio de 2024
<b>Nombre del solicitante</b>	<b>Nombre del establecimiento</b>
Paulo Franco Gamboa Gerente General - Concesionaria Rutas del Valle Lina Marcela Albarracín Directora Predial – Concesionaria Rutas del Valle	-
<b>Dirección de notificación o teléfono</b>	<b>Dirección del predio objeto del trámite</b>
Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira 3113379010	-
<b>Correo electrónico de notificación</b>	<b>Número Predial o Matrícula Inmobiliaria</b>
lina.albarracin@rutasdelvalle.co	765200102000009590008000000000

**II. CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

<b>Actividad económica a desarrollar</b>	<b>Código / Grupo de uso</b>
Régimen de usos	-
	<b>Área construida (m²)</b>
	-
<b>Condicionado a la expedición de un Plan de Implantación</b>	<b>Condicionado a la expedición de un Plan de Regularización</b>
<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> X

La Subsecretaría de Planeación Territorial en el marco de sus competencias y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Palmira (POT), compilado en el Decreto Extraordinario n.º 192 de 2014 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Acuerdos Municipales 109 de 2001, 058 de 2003, 080 de 2011 y 028 de 2014", le informa que el predio identificado con número predial nacional 765200102000009590008000000000 se localiza en suelo urbano del Municipio, en el sector normativo 23, área de actividad Múltiple sobre eje vial. En la cual, según la ficha normativa S23, el régimen de usos es el siguiente:

USOS PRINCIPALES	
<b>Vivienda</b>	V1. Vivienda Unifamiliar
	V2. Vivienda Bifamiliar
<b>Comercio</b>	C1. Comercio Grupo 1
	C2. Comercio Grupo 2
<b>Servicios</b>	S1. Servicios Grupo 1
	S2. Servicios Grupo 2

Centro Administrativo Municipal de Palmira  
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533  
www.palmira.gov.co  
Teléfono 2856121



*[Handwritten signature]*  
#



Alcaldía Municipal de Palmira  
Nit.: 891.380.007-3

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

EDEFO-013

Versión.07

17/05/2023

Página 2 de 5

USOS COMPATIBLES		
<b>Industria</b>	11. Industria Artesanal	
	12. Industria Liviana	
<b>Equipamientos</b>	E.S. Equipamientos de Salud, únicamente: -- Actividades de atención a la salud humana y asistencia social. Sin Internación	
	E.R. Equipamientos Recreativos	
	E.C. Equipamientos Culturales	
	E.G. Equipamientos Gubernamentales	
	E.A. Equipamientos de Asistencia y Protección Social	
	E.E. Equipamientos Educativos: -- Educación Nivel 3: De este tipo solo se permiten los existentes	
	E.GR. Equipamientos de Gestión del Riesgo.	
USOS CONDICIONADOS – Todos se encuentran condicionados a un Plan de Implantación.		
		CONDICIÓN E INTENSIDAD
<b>Servicios</b>	S3. Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación
	S4. Servicios Grupo 4, únicamente: – Comercio al por menor de combustibles para automotores	Solamente las estaciones de servicio existentes. Deberán presentar Plan de Regularización
	– Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento	Requieren Plan de Implantación. Intensidad máxima 2 cada Manzana. Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.
	– Actividades de juegos de azar y apuestas	Requieren Plan de Implantación. Intensidad de 1 cada Manzana
	– Servicios religiosos – Alojamiento en Hoteles	
	– Otras actividades de Servicios Personales	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.
<b>Comercio</b>	C3. Comercio Grupo 3	Requieren Plan de Implantación
	C4. Comercio Grupo 4, únicamente: – Centros Comerciales – Almacenes por Departamentos – Supermercados	Requieren Plan de Implantación

Así las cosas, en el Sector Normativo 23, área de actividad Múltiple sobre eje vial, se podrán desarrollar las actividades que se entienden principales y compatibles, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas. Así mismo, para poder desarrollar las actividades que se encuentran condicionadas deberá aprobar el plan de implantación o regularización según sea el caso.



Handwritten signature or initials.



Alcaldía Municipal de Palmira  
NIT.: 891.380.007-3

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

## CONCEPTO DE USO DEL SUELO

EDEFO-013

Versión.07

17/05/2023

Página 4 de 5

### Cesiones para Espacio público (E.P) y Equipamiento (E.Q):

La normatividad transitoria para la entrega de áreas de cesión en el presente sector normativo es la siguiente: todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o dotacional con un área igual o mayor a 800 m<sup>2</sup>, deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción, de los cuales el 70% estará destinado para espacio público y el 30% para equipamiento.

### Condiciones que aplican al uso

- **Artículo 285-A.** (Adicionado artículo 113 del Acuerdo N° 028 de 2014). **Categorías de los Usos del Suelo.** (...)  
**Parágrafo 1.** En cada área de actividad se entenderán como prohibidos además de los indicados expresamente, todos los que no estén señalados como principales, compatibles o condicionado.
- Con relación a los usos del suelo permitidos le informo que, las actividades y otros requerimientos, como condicionamiento a Plan de Implantación, asignados para cada uno de los grupos de usos, están dadas en el Anexo 2 (códigos CIU) del POT, el cual se anexa al presente concepto de uso del suelo.
- **Artículo 299 E.** (Adicionado artículo 140 del Acuerdo No 028 de 2014). **Usos que deben presentar Planes de Implantación.** (...)  
**Parágrafo:** En todos los casos deberán presentar Plan de Implantación los usos del suelo pertenecientes a los grupos 3 y 4 de Comercio, Servicios e Industria. De igual forma los proyectos de Equipamientos colectivos y de vivienda con áreas superiores o iguales a 3.200 m<sup>2</sup>. El Plan de Implantación es requisito previo a la expedición de la Licencia urbanística.
- Para más información, consultar la ficha del Sector Normativo n.º 23 del POT.

### III. INFORMACIÓN IMPORTANTE

#### Acerca del Concepto de Uso del Suelo

El Concepto de Uso de Suelo NO es un permiso de funcionamiento para ningún tipo establecimiento comercial, tal y como lo establece el artículo 12 del Decreto Nacional 1203 de 2017: "Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas." (Subraya fuera de texto)



Alcaldía Municipal de Palmira  
Nit.: 891.380.007-3

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

EDEFO-013

Versión.07

17/05/2023

Página 3 de 5

Adicionalmente, se informa que las actividades y otros requerimientos asignados para cada uno de los Grupos de Usos, están dadas en el Anexo 2 (códigos CIU) del POT. En todo caso, los proyectos de vivienda o equipamientos con áreas mayores o iguales a 3.200 m<sup>2</sup> deberán presentar Plan de Implantación y no podrán generar culatas sobre la red vial municipal.

Por otra parte, de acuerdo con lo señalado en la ficha S23 y el artículo 298 F del POT, el tratamiento urbanístico aplicable para el sector normativo n° 23 es el de Consolidación. Las normas aplicables a dicho tratamiento son las determinadas por el capítulo 3. Tratamiento de Consolidación del subtítulo 4. Tratamientos Urbanísticos del POT, adicional a las de la ficha normativa S23 que se desarrollan a continuación:

EDIFICABILIDAD		
	Índice de Ocupación	Altura Máxima
Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar	100%	2 Pisos y terraza
Otros Usos	100%	2 Pisos

VOLADIZOS
1,0 metro a una altura mínima de 2,30 metros.

RETIROS	
Lateral	N.A.
Posterior	3 metros a todo lo ancho del predio

PATIOS	
Vivienda Unifamiliar	Mínimo de tres (3) por dos (2) metros.

AREA MÍNIMA	
Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar	120 m <sup>2</sup>
Otros Usos	120 m <sup>2</sup>

FRENTE MÍNIMO	
Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar	6 metros
Otros Usos	6 metros

ANTEJARDÍN
Sobre antejardines solo se permiten: Capotas, Parasoles y toldos. No se permiten Escaleras. Los cerramientos se darán a una altura máxima de 1,80 metros, con 90% de transparencia y zócalo de 0,40 metros.

PARQUEADEROS	
Vivienda	1 x cada vivienda y 1 x cada 5 viviendas para visitante.
Otros Usos	Depende de la actividad. Ver norma documento Acuerdo "Requerimientos de estacionamiento y de zonas de cargue y descargue.

*Handwritten signature and initials*



Alcaldía Municipal de Palmira  
Nit.: 891.380.007-3

PROCESO: DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**

**EDEFO-013**

Versión.07

17/05/2023

Página 5 de 5

El único documento que genera una situación jurídica consolidada "*derecho adquirido*" en temas de usos del suelo para el dueño de un predio o de un establecimiento de comercio, es la Licencia Urbanística debidamente ejecutada como lo establece el Decreto Nacional 1203 de 2017.

**Notas**

1. El uso de suelo se otorga al predio y no a la actividad económica.
2. En caso de que el presente Concepto de Uso del Suelo este condicionado a un Plan de Implantación o Regularización, no tendrá validez hasta que culmine el proceso en la Secretaría de Planeación.
3. El presente concepto está sujeto a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y se encuentra supeditado al cumplimiento de las normas aplicables para el desarrollo de la actividad económica solicitada, so pena de las sanciones a que haya lugar por las autoridades competentes. Así mismo, no necesita renovarse, siempre y cuando el establecimiento se localice en el mismo predio y la actividad económica no cambie.

Aprobó	Recibió	Estampilla
 <b>MARGARITA ROSA DOMÍNGUEZ VON ROSEN</b> Subsecretaría de Planeación Territorial  Proyectó: John Camilo Molina Burbano <i>SONB</i> Técnico Operativo 314 – 01 Revisó: Margarita Rosa Domínguez Von Rosen <i>M</i> Subsecretaría de Planeación Territorial  Anexo: Ficha del Sector Normativo S23	Nombre:   C.C.   Fecha:	 <p>GOBERNACIÓN VALLE DEL CAUCA</p> <p>Robo No: 8961060808730225 C.C.: 891469687-0            CONCESIONARIA MITAS DEL VALLE            ALCALDÍA MUNICIPAL DE PALMIRA            LOS CERTIFICADOS O CONSTANCIAS EXPEDIDAS POR FUNCIONARIOS DE</p> <p>VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 16980            9481242401 24062024 07:33:17 a.m. 1 DE 1</p>



*Handwritten signature and initials*



## DECRETO 1420 DE 1998

(julio 24)

por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

El presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 61 de la Ley 388 de 1997,

### DECRETA:

#### Capítulo Primero

##### Disposiciones generales

**Artículo 1°.-** Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa
1. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria
1. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
1. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa
1. Determinación del efecto de plusvalía
1. Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación
1. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma.
1. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

**Artículo 2°.-** Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el

vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

**Artículo 3°.-** La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

**Artículo 4°.-** La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 1 de este Decreto.

**Artículo 5°.-** Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral tercero del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autoavalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

**Artículo 6°.-** Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

1. Topografía
1. Normas urbanísticas
1. Servicios públicos domiciliarios
1. Redes de infraestructura vial
1. Tipología de las construcciones
1. Valor por unidad de área de terreno
1. Áreas Morfológicas Homogéneas
1. La estratificación socioeconómica

**Parágrafo 1°.-** Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1998, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

**Parágrafo 2°.-** En desarrollo del presente Decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades

catastrales en su proceso de formación catastral de actualización de la formación catastral.

**Artículo 7°.-** Derogado por el art. 7. Decreto Nacional 1788 de 2004. Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuviese reglamentado el uso del suelo, el potencial de edificación será el predominante en la zona geoeconómica homogénea o en la zona homogénea física previstas en el artículo 6 del presente Decreto, al 24 de julio de 1997.

#### Capítulo segundo

**De las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz.**

**Artículo 8°.-** Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.

**Artículo 9°.-** Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

**Artículo 10°.-** Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los avaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente Decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los avaluadores.

El registro que llevará cada lonja de sus avaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los avaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

**Artículo 11°.-** La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.

#### Capítulo tercero

##### Procedimiento para la elaboración y controversia de los avalúos

**Artículo 12°.-** La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo. La cual

designará para el efecto uno de los peritos privados o avaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer los avalúos de los inmuebles que se encuentran ubicados en el territorio de su jurisdicción.

**Parágrafo.-** Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

**Artículo 13°.-** La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregando a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
1. Copia de la cédula catastral, siempre que exista
1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
1. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble o motivo de avalúo, según el caso.
1. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere del caso.
1. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.
1. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

**Parágrafo 1°.-** Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de su linderos, rumbos y distancias.

**Parágrafo 2º.-** El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente Decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el presente Artículo.

**Artículo 14º.-** Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este Decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe, o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

**Artículo 15º.-** La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión

**Artículo 16º.-** Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Agustín Codazzi, para que este examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

**Artículo 17º.-** Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos.

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

**Parágrafo 1º.-** Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

**Parágrafo 2º.-** El plazo para resolver la impugnación será de quince (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.

1. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiéndose por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

1. La estratificación socioeconómica del bien

**Artículo 22º.-** Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

A. Para el terreno

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma
2. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección
3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio
4. Tipo de construcciones en la zona
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble

A. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente
1. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados
1. Las obras adicionales o complementarias existentes
1. La edad de los materiales
1. El estado de conservación física
1. La vida útil económica y técnica remanente
1. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido

**Artículo 18º.-** En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este Decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 a 60 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan

**Artículo 19º.-** Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

#### Capítulo cuarto

##### De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

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

**Artículo 21º.-** Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
1. La destinación económica del inmueble.
  1. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
  1. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
  1. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
  1. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del

1. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

A. Para los cultivos:

1. La variedad
  1. La densidad del cultivo
  1. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo
  1. El estado fitosanitario
  1. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

**Artículo 23º.-** En desarrollo de las facultades conferidas por la ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y presentación de los avalúos de que trata el presente Decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedir dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este Decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.

**Artículo 24º.-** Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este Decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

**Artículo 25º.-** Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente Decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las aplicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general.

**Artículo 26º.-** Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

## Capítulo quinto

### Disposiciones finales

**Artículo 27°.-** Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tiene o no el carácter de Vivienda de Interés Social, par adelantando los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9 de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

**Artículo 28°.-** Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1995.

**Artículo 29°.-** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad de los inmuebles que hayan avaluado en aplicación del presente Decreto. Esta información se destinará a alimentar el sistema de información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

**Artículo 30°.-** Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Lo dispuesto en el artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 27 del presente Decreto.

**Artículo 31°.-** Derogado por el art. 7, Decreto Nacional 1788 de 2004. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 76, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, el primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el 24 de julio de 1997.

Para los siguientes planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será aquella en que se inicie la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 388 de 1997.

Para los instrumentos que desarrollan los planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será la del año inmediatamente anterior a la adopción del instrumento que desarrolla el plan.

**Parágrafo.-** Los valores comerciales a que hace referencia el presente artículo, serán ajustados a valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolla.

**Artículo 32°.-** La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

**Artículo 33°.-** El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase

Dado en Santa Fe de Bogotá, D.C., a 24 de julio de 1998

El Presidente de la República, ERNESTO SAMPER PIZANO, El Ministro de Hacienda y Crédito Público, ANTONIO JOSÉ URDINOLA URIBE, El Ministro de Desarrollo Económico, CARLOS JULIO GAITÁN GONZÁLEZ.

NOTA: El presente Decreto aparece publicado en el Diario Oficial 43.349

**"POR LA CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS Y DISPOSICIONES PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y SE CONCEDEN FACULTADES EXTRAORDINARIAS".**

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

TÍTULO I

**DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE**

**Artículo 1º.** Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a la infraestructura del transporte.

**Artículo 2º.** La infraestructura del transporte es un sistema de movilidad integrado por un conjunto de bienes tangibles, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados con este, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos.

**Artículo 3º. Características de la infraestructura del transporte.** La infraestructura de transporte como sistema se caracteriza por ser inteligente, eficiente, multimodal, segura, de acceso a todas las personas y carga, ambientalmente sostenible, adaptada al cambio climático y vulnerabilidad, con acciones de mitigación y está destinada a facilitar y hacer posible el transporte en todos sus modos.

**Artículo 4º. Integración de la infraestructura de transporte.** La infraestructura de transporte está integrada, entre otros por:

1. La red vial de transporte terrestre automotor con sus zonas de exclusión o fajas de retiro obligatorio, instalaciones operativas como estaciones de pesaje, centros de control de operaciones, estaciones de peaje, áreas de servicio y atención, facilidades y su señalización, entre otras.

2. Los puentes construidos sobre los accesos viales en Zonas de Frontera.
3. Los viaductos, túneles, puentes y accesos de las vías terrestres y a terminales portuarios y aeroportuarios.
4. Los ríos, mares, canales de aguas navegables y los demás bienes de uso público asociados a estos, así como los elementos de señalización como faros, boyas y otros elementos para la facilitación y seguridad del transporte marítimo y fluvial y sistemas de apoyo y control de tráfico, sin perjuicio de su connotación como elementos de la soberanía y seguridad del Estado.
5. Los puertos marítimos y fluviales y sus vías y canales de acceso. La infraestructura portuaria, marítima y fluvial comprende las radas, fondeaderos, canales de acceso, zonas de maniobra, zonas de protección ambiental y/o explotación comercial, los muelles, espigones diques direccionales, diques de contracción y otras obras que permitan el mantenimiento de un canal de navegación, estructuras de protección de orillas y las tierras en las que se encuentran construidas dichas obras.
6. Las líneas férreas y la infraestructura para el control del tránsito, las estaciones férreas, la señalización y sus zonas de exclusión o fajas de retiro obligatorio.
7. La infraestructura logística especializada que contempla los nodos de abastecimiento mayorista, centros de transporte terrestre, áreas logísticas de distribución, centros de carga aérea, zonas de actividades logísticas portuarias, puertos secos y zonas logísticas multimodales.
8. La infraestructura aeronáutica y aeroportuaria destinada a facilitar y hacer posible la navegación aérea.
9. Los Sistemas de Transporte por Cable: teleférico, cable aéreo, cable remolcador y funicular, construidos en el espacio público y/o con destinación al transporte de carga o pasajeros.
10. La infraestructura urbana que soporta sistemas de transporte público, sistemas integrados de transporte masivo, sistemas estratégicos de transporte público y sistemas integrados de transporte público; el espacio público que lo conforman andenes, separadores, zonas verdes, áreas de control ambiental, áreas de parqueo ocasional, así como ciclorutas, paraderos, terminales, estaciones y plataformas tecnológicas.
11. Redes de sistemas inteligentes de transporte.

**Parágrafo 1º.** La integración a la que se refiere el presente artículo no modifica las competencias, usos, propiedad o destinación adicionales que el legislador haya previsto respecto de los bienes antes descritos.

**Parágrafo 2º.** Las zonas de exclusión o fajas de retiro obligatorio deberán ser previamente adquiridas por el responsable del proyecto de infraestructura de transporte, cuando se requiera su utilización.

**Artículo 5º.** Las acciones de planificación, ejecución, mantenimiento, mejoramiento y rehabilitación de los proyectos y obras de infraestructura del transporte materializan el interés general previsto en la Constitución Política al fomentar el desarrollo y crecimiento económico del país; su competitividad internacional; la integración del Territorio Nacional, y el disfrute de los derechos de las personas y constituye un elemento de la soberanía y seguridad del Estado. En razón de ello, el desarrollo de las acciones antes indicadas constituye una función pública que se ejerce a través de las entidades y organismos competentes del orden nacional, departamental, municipal o distrital, directamente o con la participación de los particulares.

**Artículo 6º.** La infraestructura del transporte en Colombia deberá tener en cuenta las normas de accesibilidad a los modos de transporte de la población en general y en especial de las personas con discapacidad, así como el desarrollo urbano integral y sostenible.

Lo anterior, sin perjuicio de las exigencias técnicas pertinentes para cada caso.

**Artículo 7º.** Las entidades públicas y las personas responsables de la planeación de los proyectos de infraestructura de transporte deberán identificar y analizar integralmente durante la etapa de estructuración, la existencia en el área de influencia directa e indirecta del proyecto, los siguientes aspectos, entre otros:

- a) Las redes y activos de servicios públicos, los activos e infraestructura de la industria del petróleo y la infraestructura de tecnologías de la Información y las comunicaciones;
- b) El patrimonio urbano, arquitectónico, cultural y arqueológico;
- c) Los recursos, bienes o áreas objeto de autorización, permiso o licencia ambiental o en proceso de declaratoria de reserva, exclusión o áreas protegidas;
- d) Los inmuebles sobre los cuales recaigan medidas de protección al patrimonio de la población desplazada y/o restitución de tierras, conforme a lo previsto en las leyes 387 de 1997 y 1448 de 2011 y demás disposiciones que las modifiquen, adicionen o complementen;
- e) Las comunidades étnicas establecidas;

- f) Títulos mineros en procesos de adjudicación, otorgados, existentes y en explotación;
  - g) Diagnóstico predial o análisis de predios objeto de adquisición.
- Para tales efectos deberán solicitar a las autoridades, entidades o empresas que tengan a su cargo estas actividades o servicios dicha información, que deberá ser suministrada en un plazo máximo de treinta (30) días calendario después de radicada su solicitud.

Consultados los sistemas de información vigentes al momento de la estructuración, tales como el Sistema Integral de Información de Carreteras (SINC), y el Sistema de la Infraestructura Colombiana de Datos Especiales, entre otros, y sin limitarse a ellos, y reunida la información de que tratan los literales anteriores, el responsable de la estructuración de proyectos de infraestructura de transporte deberá analizar integralmente la misma, con el objetivo de establecer el mejor costo-beneficio para el proyecto en función de los aspectos, programas, planes y proyectos que lo impacten. El estructurador mantendrá un diálogo permanente con los actores e interesados para garantizar el interés general.

La Comisión Intersectorial de Infraestructura decidirá, en caso de existir superposición y/o conflicto entre proyectos de los distintos sectores o con los aspectos señalados anteriormente, cómo debe procederse.

**Artículo 8º.** Para efectos de la presente ley, se definen los siguientes principios, bajo los cuales se planeará y desarrollará la infraestructura del transporte:

**Accesibilidad.** En el desarrollo de los proyectos de infraestructura y los servicios de transporte deberán considerarse tarifas, cobertura y disposiciones que permitan el acceso de todas las personas e igualmente el acceso de la carga.

**Adaptación y mitigación al cambio climático.** Los proyectos de infraestructura de transporte deben considerar la implementación de medidas técnicas para reducir la vulnerabilidad de los sistemas de transporte por razón de los efectos reales o esperados del cambio climático. Asimismo, deben implementar los cambios y reemplazos tecnológicos que reducen el insumo de recursos y las emisiones de gases contaminantes y material particulado por unidad de producción.

**Calidad del servicio.** La infraestructura de transporte debe considerar las necesidades de los clientes, usuarios o ciudadanos, así como las características mínimas requeridas para cumplir con los niveles de servicio y los estándares nacionales o internacionales aplicables.

**Capacidad.** Se buscará el mejoramiento de la capacidad de la infraestructura, de conformidad con las condiciones técnicas de oferta y demanda de cada modo de transporte.

**Competitividad.** La planeación y desarrollo de los proyectos de infraestructura de transporte del país deberán estar orientados a mejorar la producción, el sostenimiento y la expansión de la industria nacional y el comercio exterior y su participación en los mercados internacionales, así como a propender por la generación de empleo. Se impulsará la consolidación de corredores que soporten carga de comercio exterior y que conecten los principales centros de producción y consumo con los puertos marítimos, aeropuertos y puntos fronterizos con la red vial terrestre, fluvial o aérea.

**Conectividad.** Los proyectos de infraestructura de transporte deberán propender por la conectividad con las diferentes redes de transporte existentes a cargo de la nación, los departamentos y los municipios, razón por la cual el tipo de infraestructura a construir variará dependiendo de la probabilidad de afectaciones por causas naturales, los beneficios esperados y los costos de construcción.

**Eficiencia.** En los proyectos de infraestructura de transporte se buscará la optimización del sistema de movilidad integrado, la adecuada organización de los diversos modos de transporte y la creación de las cadenas logísticas integradas.

**Seguridad.** La infraestructura de transporte que se construya en el país deberá atender a criterios y estándares de calidad, oportunidad, seguridad y la visión de cero muertes en accidentes, para cualquier modo de transporte.

Esta seguridad involucra las acciones de prevención o minimización de accidentes de tránsito y las encaminadas a proveer la información de las medidas que deben adoptarse para minimizar las consecuencias de un accidente al momento de su ocurrencia.

**Sostenibilidad ambiental:** Los proyectos de infraestructura deberán cumplir con cada una de las exigencias establecidas en la legislación ambiental y contar con la licencia ambiental expedida por la Anla o la autoridad competente.

**Artículo 9°. Intermodalidad, multimodalidad, articulación e integración.** Los proyectos de infraestructura se planificarán con la finalidad de asegurar la intermodalidad de la infraestructura de transporte, la multimodalidad de los servicios que se prestan y la articulación e integración entre los diversos modos de transporte, en aras de lograr la conectividad de las diferentes regiones del país y de estas con el exterior.

5

instalación de la nueva red, así como las obras necesarias para garantizar la continuidad y calidad en la prestación de los servicios públicos durante el traslado o reubicación de las redes y activos. La determinación del valor del activo estará sujeta al principio de no traslado de renta entre sectores.

**Estudios de Ingeniería.** Sin perjuicio de lo previsto en la Ley 1508 de 2012 y sus decretos reglamentarios, las siguientes definiciones deben tenerse en cuenta en la preparación de los diversos estudios de ingeniería que se adelanten para la ejecución de los proyectos de infraestructura:

**Fase 1. Prefactibilidad.** Es la fase en la cual se debe realizar el prediseño aproximado del proyecto, presentando alternativas y realizar la evaluación económica preliminar recurriendo a costos obtenidos en proyectos con condiciones similares, utilizando modelos de simulación debidamente aprobados por las entidades solicitantes. En esta fase se debe consultar la herramienta o base de datos que determine el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible para tal fin, dentro de la Ventanilla Integral de Trámites Ambientales en Línea (VITAL). El objetivo de la fase 1 es surtir el proceso para establecer la alternativa de trazado que a este nivel satisface en mayor medida los requisitos técnicos y financieros.

**Fase 2. Factibilidad.** Es la fase en la cual se debe diseñar el proyecto y efectuar la evaluación económica final, mediante la simulación con el modelo aprobado por las entidades contratantes. Tiene por finalidad establecer si el proyecto es factible para su ejecución, considerando todos los aspectos relacionados con el mismo.

En esta fase se identifican las redes, infraestructuras y activos existentes, las comunidades étnicas y el patrimonio urbano, arquitectónico, cultural y arqueológico que puedan impactar el proyecto, así como títulos mineros en procesos de adjudicación, otorgados, existentes y en explotación.

Desarrollados los estudios de factibilidad del proyecto, podrá la entidad pública o el responsable del diseño si ya fue adjudicado el proyecto, continuar con la elaboración de los diseños definitivos.

Finalizada esta fase de factibilidad, la entidad pública o el contratista, si ya fue adjudicado el proyecto de infraestructura de transporte, adelantará el estudio de impacto ambiental, el cual será sometido a aprobación de la autoridad ambiental quien otorgará la licencia respectiva.

**Fase 3. Estudios y diseños definitivos.** Es la fase en la cual se deben elaborar los diseños detallados tanto geométricos como de todas las estructuras y obras que se requieran, de tal forma que un constructor pueda materializar el

7

El Gobierno Nacional reglamentará la materia dentro de los ciento veinte días calendario siguientes.

**Artículo 10. Proyectos de infraestructura de transporte con intervención urbana y rural de la red secundaria o terciaria.** En los proyectos de infraestructura de transporte de utilidad pública e interés social a cargo de la Nación que requieran intervenciones urbanas o rurales en vías de la red secundaria o terciaria para su desarrollo, se suscribirá un convenio de colaboración y coordinación con la Autoridad Territorial correspondiente en el que se establezcan las responsabilidades que cada una de las partes asume en la ejecución de las actividades relacionadas con el proyecto.

En caso de no llegar a un acuerdo en un término de noventa (90) días, la entidad responsable del proyecto a cargo de la Nación continuará con el proyecto de infraestructura de transporte, entregando a la entidad territorial un documento que dé cuenta de la revisión de la viabilidad del proyecto de la nación, se ajuste al plan de Desarrollo Territorial y las acciones de mitigación de impactos sobre el territorio a intervenir.

**Artículo 11.** Con el fin de mejorar la movilidad urbana, reducir la pobreza y propiciar la inclusión social, el Gobierno Nacional impulsará el diseño, construcción y operación de cables urbanos.

## TÍTULO II

### DEFINICIONES

**Artículo 12.** En lo que se refiere a la infraestructura de transporte terrestre, aeronáutica, aeroportuaria y acuática, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

**Actividades y obras de protección.** Labores mecánicas de protección y mitigación, permanentes o provisionales, sobre los activos, redes e infraestructura de servicios públicos y actividades complementarias, tecnologías de la información y las comunicaciones y de la industria del petróleo.

**Construcción.** Son aquellas obras nuevas que incluyen el levantamiento o armado de algún tipo de infraestructura de transporte.

**Costos asociados al traslado o reubicación de redes y activos.** Corresponde al valor del desmantelamiento e instalación de una nueva red o activo. Dicho valor incluirá la adquisición de nuevos activos, servidumbres, licenciamientos, gestión contractual y en general los costos que impliquen la

6

proyecto. El objetivo de esta fase es materializar en campo el proyecto definitivo y diseñar todos sus componentes de tal manera que se pueda dar inicio a su construcción.

**Industria del petróleo.** Actividad de utilidad pública en las áreas de exploración, explotación, refinación, transporte y distribución de hidrocarburos y sus derivados según el Decreto-ley 1056 de 1953 y las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

**Infraestructuras Logísticas Especializadas (ILE):** Son áreas delimitadas donde se realizan, por parte de uno o varios operadores, actividades relativas a la logística, el transporte, manipulación y distribución de mercancías, funciones básicas técnicas y actividades de valor agregado para el comercio de mercancías nacional e internacional.

Contemplan los nodos de abastecimiento mayorista, centros de transporte terrestre, áreas logísticas de distribución, centros de carga aérea, zonas de actividades logísticas portuarias, puertos secos y zonas logísticas multimodales.

**Mantenimiento de emergencia.** Se refiere a las intervenciones en la infraestructura derivada de eventos que tengan como origen emergencias climáticas, telúricas, terrorismo, entre otros, que a la luz de la legislación vigente puedan considerarse eventos de fuerza mayor o caso fortuito. Estas actividades están sujetas a reglamentación, dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes.

**Mantenimiento periódico.** Comprende la realización de actividades de conservación a intervalos variables, destinados primordialmente a recuperar los deterioros ocasionados por el uso o por fenómenos naturales o agentes externos.

**Mantenimiento rutinario.** Se refiere a la conservación continua (a intervalos menores de un año) con el fin de mantener las condiciones óptimas para el tránsito y uso adecuado de la infraestructura de transporte.

**Mejoramiento.** Cambios en una infraestructura de transporte con el propósito de mejorar sus especificaciones técnicas iniciales. Estas actividades están sujetas a reglamentación dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes.

**Modo de transporte.** Espacio aéreo, terrestre o acuático soportado por una infraestructura especializada, en el cual transita el respectivo medio de transporte.

8

**Modo aéreo.** Comprende la infraestructura aeronáutica y aeroportuaria para los medios de transporte aéreo.

**Modo terrestre.** Comprende la infraestructura carretera, férrea y por cable para los medios de transporte terrestre.

**Modo acuático.** Comprende la infraestructura marítima, fluvial y lacustre para los medios de transporte acuático.

**Nodo de transporte.** Infraestructura en la cual se desarrollan actividades que permiten el intercambio de uno o más medios o modos de transporte.

**Redes y activos.** Corresponde al conjunto de elementos físicos destinados a la prestación del respectivo servicio público, tecnología de la información y las comunicaciones o de la industria del petróleo, de conformidad con la normativa vigente incluida la expedida por la correspondiente Comisión de Regulación o el Ministerio de Minas y Energía.

**Rehabilitación.** Reconstrucción de una infraestructura de transporte para devolverla al estado inicial para la cual fue construida.

**Reubicación o traslado de redes y activos.** Comprende la desinstalación, movilización de la infraestructura de redes y activos existentes, para ser ubicados en un sitio diferente, de tal manera que el respectivo servicio se continúe prestando con la misma red o activo o algunos de sus componentes y/o comprende el desmantelamiento, inutilización o abandono de la infraestructura de redes y activos y la construcción de una nueva red o activo o algunos de sus componentes en un sitio diferente, de tal manera que el respectivo servicio se continúe prestando en las mismas condiciones.

**Saneamiento automático.** Es un efecto legal que opera por ministerio de la ley exclusivamente a favor del Estado, cuando este adelanta procesos de adquisición de bienes inmuebles, por los motivos de utilidad pública consagrados en la ley para proyectos de infraestructura de transporte. En virtud de tal efecto legal, el Estado adquiere el pleno dominio de la propiedad del inmueble quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad.

Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos, sin que puedan ser oponibles al Estado.

**Servicios conexos al transporte.** Son todos los servicios y/o actividades que se desarrollan o prestan en la infraestructura de transporte y complementan

9

de la recuperación de la inversión en la etapa de operación, de conformidad con la fórmula descrita en el contrato.

**Parágrafo 2°.** Para los contratos celebrados con anterioridad a la sanción de la presente ley, que estén en etapa de operación, la entidad pública contratante podrá proponer fórmulas que aceleren la recuperación de la inversión, garantizando al contratista el pago de las prestaciones a que tiene derecho, posibilitando de común acuerdo la terminación anticipada del contrato, la cual deberá ser fundamentada en los motivos previstos en el Estatuto General de Contratación Estatal, siempre y cuando se requiera para ejecutar una obra de interés público o por motivos de utilidad e interés general.

Las indemnizaciones o pagos a que haya lugar podrán ser determinadas de común acuerdo entre las partes o haciendo uso de la amigable composición, o de un tribunal arbitral, o de cualquier otro mecanismo alternativo de solución de conflictos.

**Parágrafo 3°.** Por ministerio de la ley, la terminación anticipada implicará la subrogación de la entidad pública responsable en los derechos y obligaciones del titular de la licencia, los permisos o las autorizaciones ambientales, títulos mineros y en general otra clase de permisos o autorizaciones obtenidos para la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones pendientes al momento de la terminación, sobre las cuales las partes podrán acordar quién asume la respectiva responsabilidad, o de ferner dicha decisión a un tercero, haciendo uso de cualquier mecanismo alternativo de solución de conflictos.

**Artículo 14. Solución de controversias.** Para la solución de las controversias surgidas por causa o con ocasión de la celebración, desarrollo, ejecución, interpretación, terminación y liquidación de contratos estatales, las partes podrán incluir cláusulas compromisorias, debiendo siempre observar lo previsto en la Ley 1563 de 2012 y demás normas que la adicionen, modifiquen, sustituyan o reglamenten, en especial, las normas que regulen el uso de mecanismos alternativos de solución de controversias para las entidades públicas.

Así mismo, de manera especial aplicarán las siguientes reglas:

- a) Las decisiones proferidas en ejercicio de los mecanismos alternativos de solución de controversias, relativas al contrato, deberán proferirse en derecho.
- b) Las partes podrán acordar los asuntos jurídicos, técnicos o financieros que someterán a decisión, total o parcialmente.

11

el transporte, de acuerdo con las competencias de las autoridades previstas para cada modo.

Dichos servicios permiten una operación modal o multimodal, atendiendo también las actividades propias del transporte en condiciones de regularidad y de eventualidades.

Entre estos servicios se encuentran los peajes y evaluación de vehículos, las terminales de pasajeros y carga, las escuelas de enseñanza y los centros de desintegración y reciclaje de vehículos, entre otros.

**Términos de Referencia Integrales.** Son los lineamientos generales estándares que el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, fija para la elaboración y ejecución de todos los estudios ambientales para proyectos de infraestructura de transporte, sin perjuicio de los lineamientos específicos que para cada proyecto exige la autoridad ambiental competente.

El solicitante deberá presentar los estudios exclusivamente de conformidad con estos términos de referencia integrales, los cuales serán de obligatorio cumplimiento.

**Vecinos o aledaños.** Para efectos del artículo que regula la Autorización Temporal, se considerará que los predios rurales son vecinos o aledaños a la obra, si se encuentran a no más de 50 km de distancia de la misma.

**Parágrafo.** En todo caso, las definiciones contenidas en reglamentos técnicos internacionales que deban ser observados por las autoridades colombianas prevalecerán frente a las que están reguladas en el presente artículo.

### TÍTULO III

#### DISPOSICIONES ESPECIALES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

**Artículo 13.** Los contratos que en adelante desarrollen proyectos de infraestructura de transporte, incluirán una cláusula en la cual se establezca la fórmula matemática que determine las eventuales prestaciones recíprocas en caso de terminarse anticipadamente por un acuerdo entre las partes o por decisión unilateral.

**Parágrafo 1°.** La entidad pública contratante garantizará el equilibrio económico del contrato en cualquiera de las etapas de su ejecución y podrá proponer, si así lo considera, de acuerdo con la ley vigente, el pago anticipado

10

- c) Tanto los árbitros como los amigables componedores no tendrán competencia para pronunciarse sobre la legalidad de los actos administrativos expedidos en ejercicio de facultades excepcionales.
- d) En caso de pactarse el uso del amigable componedor, las entidades objeto de la presente ley deberán incluir en la cláusula respectiva las reglas que garanticen los derechos de igualdad, publicidad, contradicción y defensa.
- e) El ejercicio de dichos mecanismos no suspenderá de manera automática el ejercicio de las facultades ajenas al derecho común de que gocen las entidades contratantes, salvo que medie medida cautelar decretada en los términos del Capítulo XI del Título V de la Parte Segunda de la Ley 1437 de 2011 o demás normas que le adicionen, modifiquen o sustituyan.
- f) Queda prohibido a las entidades públicas objeto de la presente ley, nombrar los integrantes del panel arbitral o de amigable componedor en la cláusula compromisoria relativa o inequívocamente referida al contrato, o a documentos que hagan parte del mismo en los pliegos de condiciones. Se seguirán las reglas de nombramiento de la Ley 1563 de 2012.
- g) Las entidades contratantes deberán definir desde los pliegos de condiciones el perfil de los árbitros y amigables componedores, de tal manera que sus condiciones personales y profesionales, sean idóneas respecto del objeto del contrato y las actividades a desarrollar por las partes.
- h) Ningún árbitro, amigable componedor o secretario podrá desempeñarse simultáneamente como tal, en más de tres (3) tribunales o amigable componedor en que intervenga como parte una entidad pública objeto de la presente ley, o en los conflictos relativos a estas.
- i) Las entidades objeto de la presente ley deberán en las cláusulas compromisorias limitar los honorarios de los árbitros o de los amigables componedores. En caso de que la cláusula respectiva no disponga de fórmula de reajuste, el límite no podrá ser modificado ni actualizado por los árbitros o los amigables componedores.
- j) Las entidades públicas incluirán los costos y gastos que demanden el uso de tales mecanismos en sus presupuestos.

**Parágrafo:** En los contratos celebrados con anterioridad a la expedición de esta ley por autonomía de la voluntad de las partes se podrá dar aplicación a las reglas que prevé el presente artículo.

**Artículo 15.** Permisos para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte. Sin perjuicio de lo previsto en la Ley 1508 de 2012, cualquier interesado podrá solicitar a la autoridad competente, permiso para el desarrollo por su cuenta y riesgo de proyectos de infraestructura de transporte de su interés.

10

La entidad competente analizará la conveniencia técnica, legal y financiera del proyecto y podrá otorgar el permiso si considera que está acorde con los planes, programas y proyectos del sector y si el mismo cuenta con los conceptos técnicos y las autorizaciones legales pertinentes.

El proyecto deberá desarrollarse bajo los estándares y normas técnicas del modo correspondiente y deberá garantizar su conectividad con la infraestructura existente. Todos los bienes y servicios que se deriven del desarrollo del proyecto serán de propiedad, uso, explotación y administración de la Nación o entidad territorial según corresponda.

En ningún caso, la autorización o permiso otorgado constituirá un contrato con el particular, ni la entidad estará obligada a reconocer o pagar el valor de la inversión o cualquier otro gasto o costo asociado al proyecto de infraestructura de transporte.

Tampoco podrá entenderse que el particular obtiene derecho exclusivo o preferente sobre la propiedad, uso, usufructo, explotación o libre disposición y enajenación del bien o servicio del proyecto de infraestructura de transporte. Estos derechos los tendrá en igualdad de condiciones con los demás ciudadanos.

El Gobierno Nacional establecerá las condiciones que deben cumplir tanto las entidades nacionales, como las territoriales para el otorgamiento de estos permisos, en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario. Adicionalmente, reglamentará lo concerniente a la conectividad entre el proyecto de infraestructura de transporte de interés privado y la Red Vial a fin de evitar que aquellos proyectos generen perjuicios al interés general.

Artículo 16. Para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, las entidades deberán abrir los procesos de selección si cuentan con estudios de ingeniería en Etapa de Factibilidad como mínimo, sin perjuicio de los estudios jurídicos, ambientales y financieros con que debe contar la entidad.

**Parágrafo.** La anterior disposición no se aplicará:

a) Cuando excepcionalmente la entidad pública requiera contratar la elaboración de estudios y diseños, construcción, rehabilitación, mejoramiento y/o mantenimiento que se contemplen de manera integral, o

b) Para la revisión y verificación previas de proyectos de asociación pública-privada de iniciativa privada previstas en la Ley 1508 de 2012 o la norma que la modifique, sustituya o reemplace podrá iniciarse el trámite con estudios y diseños en etapa de prefactibilidad.

13

**Artículo 17.** Frentes de trabajo 7x24. Los contratistas de proyectos de infraestructura de transporte podrán solicitar al ente contratante autorización para incrementar los frentes de trabajo y/o realizar trabajos en 3 turnos diarios (24 horas), siete días a la semana para cumplir con sus cronogramas de obra en caso de presentar atrasos o para incrementar los rendimientos y adelantar la ejecución del proyecto. En este último caso, deberán presentar su propuesta respetando las apropiaciones presupuestales de la vigencia que amparen el respectivo contrato. También podrán solicitar ajustes contractuales que impliquen el adelantamiento de obra. La entidad tendrá treinta (30) días calendario para aceptar o rechazar motivadamente la solicitud.

Para las nuevas estructuraciones de proyectos de infraestructura de transporte, que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, las entidades estatales y privadas deberán planear el desarrollo de las obras, con jornadas de trabajo de 3 turnos diarios (24 horas), siete días a la semana.

Asimismo, las entidades estatales podrán hacer efectivas las multas y/o cláusula penal exigiéndole al contratista instalar frentes de trabajo en 3 turnos diarios (24 horas), siete días a la semana hasta por el valor de la sanción, como mecanismo conminatorio y forma de pago. Esta facultad se entiende atribuida respecto de las cláusulas de multas y cláusula penal pecuniaria pactadas en los contratos celebrados con anterioridad a la expedición de esta ley y en los que por autonomía de la voluntad de las partes se hubiese previsto la competencia de las entidades estatales para imponerlas y hacerlas efectivas.

**Artículo 18. Responsabilidad.** Las personas jurídicas que ejecuten proyectos de infraestructura bajo la modalidad de Asociación Público Privado su régimen de responsabilidad será el que se establezca en las leyes civiles y comerciales de acuerdo con el tipo de empresa que conforme.

#### TÍTULO IV

### GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

#### CAPÍTULO I

### GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL

**Artículo 19.** Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la

14

expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

**Artículo 20.** La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

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

La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.

**Parágrafo 1º.** La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 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 21. Saneamientos por motivos de utilidad pública.** La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

15

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

**Parágrafo 1º.** El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

**Parágrafo 2º.** La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 96 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán los resultados del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para

16

que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente parágrafo, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cumplido el procedimiento especial para la adquisición de predios vinculados a la restitución de tierras o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstante lo anterior, la entrega anticipada de los predios la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura ante el juez de conocimiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez de expropiación o el juez comisionado, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

**Parágrafo 3º.** En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las comunicaciones y la Industria del Petróleo.

**Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio y medidas cautelares.** En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando

17

para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al Notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

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

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

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

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

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) son de

18

obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

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

**Artículo 24. Revisión e impugnación de avalúos comerciales.** Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

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

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

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

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

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

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

19

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

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

**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 y/o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

**Parágrafo.** Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública e interés social, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

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

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

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

20

contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

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

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

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

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

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

**Artículo 27. Permiso de intervención voluntario.** Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntario, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de

transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

**Parágrafo.** En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los derechos humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

**Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial.** 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 treinta (30) días calendario, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley.

**Artículo 29. Entrega anticipada de bienes en proceso de extinción de dominio, baldíos y bajo administración de CISA.** Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clarificación o inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar.

La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad

competente tendrá un plazo máximo de 30 días calendario para hacer entrega material del inmueble requerido.

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca un titular privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

**Artículo 30.** Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

**Artículo 31. Ejecutoriedad del acto expropiatorio.** El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria y ejecutiva.

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

**Artículo 32. Sesión voluntaria a título gratuito de franjas de terreno.** Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adquirente los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

**Artículo 33. Adquisición de áreas remanentes no desarrollables.** En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

**Artículo 34. Avalúos comerciales.** Cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que fueren desengobados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanegada del inmueble adquirido.

La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

**Artículo 35. Predios adquiridos para compensación ambiental.** Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

La propiedad y administración de dichos bienes deberá ser recibida por las autoridades municipales o las autoridades ambientales respectivas, de acuerdo con sus competencias y la destinación de los mismos.

**Artículo 36. Sesión de inmuebles entre entidades públicas.** Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad cesionaria deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con peritos privados inscritos en las listas de propiedad raíz o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes.

La cesión implicará la afectación del bien como bien de uso público.

En todo caso, la entrega anticipada del inmueble deberá realizarse una vez lo solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

**Artículo 37.** El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las listas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de

1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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

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

**Artículo 38.** Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de los jefes de las entidades de dicho orden y las entidades territoriales, a través de los gobernadores y alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.

El Ministerio de Transporte impondrá tales servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del Departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

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

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán surtir estas etapas.

**Parágrafo 1º.** El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

**Parágrafo 2º.** Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981.

## CAPÍTULO II

## GESTIÓN AMBIENTAL

**Artículo 39.** Los proyectos de infraestructura de transporte deberán incluir la variable ambiental, en sus diferentes fases de estudios de ingeniería, prefactibilidad, factibilidad y estudios definitivos, para aplicarla en su ejecución.

Para el efecto, en desarrollo y plena observancia de los principios y disposiciones constitucionales que protegen el medio ambiente, las fuentes hídricas y los recursos naturales, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en coordinación con la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales expedirá los términos de referencia integrales, manuales y guías para proyectos de infraestructura de transporte, en un término máximo de sesenta (60) días calendario, a partir de la promulgación de la presente ley.

Durante la realización de los Estudios de Prefactibilidad, la entidad o el responsable del diseño, debe consultar la herramienta o base de datos que determine el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, para poder, finalizados estos, obtener la viabilidad de una de las alternativas del proyecto por parte de la autoridad ambiental competente.

Cuando los Estudios de Factibilidad, la entidad o el contratista si ya fue adjudicado el proyecto de infraestructura de transporte, cuando a ello haya lugar, está obligado a adelantar con carácter de insumo y fundamento indispensable para gestionar y obtener la Licencia Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental.

En todo caso, el proceso de licenciamiento ambiental podrá iniciarse una vez se cuente con los Estudios de Factibilidad y el Estudio de Impacto Ambiental. A partir de tales estudios la autoridad ambiental deberá realizar la evaluación y adoptar la decisión respectiva. Lo anterior sin perjuicio de la Información adicional que de manera excepcional podrá solicitar la autoridad ambiental para tomar la decisión correspondiente.

A partir del tercer año siguiente a la promulgación de la ley, como requisito previo a la apertura de los procesos de selección para la construcción de proyectos de infraestructura de transporte, la entidad pública estará obligada a contar con la viabilidad de una alternativa del proyecto aprobada por parte de la autoridad ambiental competente con base en estudios de prefactibilidad, haber culminado los Estudios de Factibilidad y haber concluido el proceso de consulta previa con la respectiva comunidad hasta su protocolización, si procede la misma.

Para el efecto, la autoridad ambiental deberá cumplir con los términos legales en materia de licenciamiento ambiental y los establecidos en esta Ley, de modo que esta será responsable de los daños y perjuicios que se causen a los particulares, como consecuencia del incumplimiento de los términos establecidos en la Ley. El retardo injustificado por parte de la autoridad ambiental podrá acarrear las investigaciones y sanciones disciplinarias establecidas en la Ley 734 de 2002.

**Artículo 40.** La gestión para la obtención de la Licencia Ambiental, con fundamento en los estudios a los que se refiere el artículo anterior, podrá adelantarse por la entidad pública, el concesionario y/o contratista. La responsabilidad de gestión y obtención de la Licencia Ambiental deberá pactarse en el respectivo contrato.

Es deber del Ministerio del Interior liderar y acompañar de manera permanente el proceso de consulta previa con las comunidades étnicas cuando sea requerido para la obtención de la licencia ambiental del proyecto de infraestructura de transporte y la entidad contratante será responsable de los compromisos que se adquieran con las comunidades.

**Artículo 41.** *Cambios menores en licencias ambientales.* Las modificaciones menores o ajustes normales dentro del giro ordinario de la actividad licenciada y que no impliquen nuevos impactos ambientales, podrán ejecutarse, previo aviso a la autoridad ambiental, sin que esta deba pronunciarse y sin la necesidad de adelantar el trámite para el procedimiento de modificación de la licencia ambiental y/o autorización, teniendo en cuenta para ello el listado previsto en la reglamentación correspondiente.

El Gobierno Nacional, que para estos efectos se entiende conformado por los Ministerios de Transporte y Ambiente, previo concepto de la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, reglamentará en un término máximo de noventa (90) días calendario a partir de la promulgación de esta Ley el listado de cambios menores o ajustes normales en proyectos de infraestructura de transporte, para el debido cumplimiento de la presente disposición.

**Artículo 42.** Nuevas fuentes de materiales. Cuando durante la ejecución de un proyecto de infraestructura de transporte se identifiquen y se requieran nuevas fuentes de materiales, previa solicitud del responsable contractual, se adelantará ante la Autoridad Ambiental una solicitud de modificación de Licencia Ambiental exclusiva para la inclusión de nuevas fuentes de materiales en la licencia ambiental. Este trámite no podrá ser superior a treinta (30) días contados a partir del radicado de la solicitud, siempre que la información se encuentre completa.

Para este efecto, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible expedirá los correspondientes Términos de Referencia dentro de los sesenta (60) días calendario, siguientes a la expedición de la ley.

**Artículo 43.** *Obras de emergencia.* Declarada por el Gobierno Nacional la existencia de una emergencia que afecte gravemente un proyecto de infraestructura de transporte, la entidad competente procederá a solicitar a la autoridad ambiental competente el pronunciamiento sobre la necesidad o no de obtener licencia, permisos o autorizaciones ambientales. La autoridad sin perjuicio de las medidas de manejo ambiental que ordene adoptar, deberá responder, mediante oficio, de manera inmediata.

**Artículo 44.** Los siguientes Proyectos de Infraestructura de Transporte no requerirán licencia ambiental:

- a) Proyectos de mantenimiento;
- b) Proyectos de rehabilitación;
- c) Proyectos de mejoramiento;

Para el debido cumplimiento de la presente disposición, el Gobierno Nacional, que para estos efectos se entiende conformado por los Ministerios de Transporte y Ambiente, en coordinación con la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, reglamentará en un término máximo de noventa (90) días calendario, a partir de la fecha de expedición de esta Ley, el listado de actividades de mejoramiento en proyectos de infraestructura de transporte.

**Parágrafo.** En el evento que una o más actividades de mejoramiento requiera permisos o autorizaciones ambientales, la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces, deberá tramitarlos y obtenerlos, cuando a ello haya lugar.

**Artículo 45.** Para la elaboración de los estudios ambientales requeridos para gestionar, obtener y modificar la Licencia Ambiental de proyectos de infraestructura de transporte, se entenderá que el permiso de recolección de especímenes silvestres de la diversidad biológica, como todos los demás permisos, está incluido dentro de la licencia ambiental.

## CAPÍTULO III

## ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS

**Artículo 46.** *Ámbito de aplicación.* El presente capítulo es aplicable a la protección, traslado o reubicación de redes y activos de servicios públicos, de tecnologías de la información y las comunicaciones y de la industria del petróleo.

instaladas en predios requeridos para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte y en las fajas de retiro obligatorio, inclusive con anterioridad a la vigencia de la Ley 1228 de 2008.

Así mismo, es aplicable para el otorgamiento de permisos de instalación de nuevas redes de manera coordinada con los trazados y proyecciones de los proyectos de infraestructura de transporte, las cuales en ningún caso podrán ser oponibles para las expansiones futuras.

Igualmente es aplicable para las redes que se encuentren instaladas previamente sobre nuevos trazados de proyectos de infraestructura de transporte.

**Artículo 47. Formulación y ejecución de proyectos de infraestructura de transporte que involucren la protección, el traslado o reubicación de redes y activos.** Las entidades públicas o personas de derecho privado responsables de formular y ejecutar proyectos de infraestructura de transporte deberán analizar, en cada caso lo siguiente:

1. La pertinencia de proteger, trasladar o reubicar las redes y activos de servicios públicos, de la industria del Petróleo o de tecnologías de la información y de las comunicaciones como consecuencia del desarrollo de estos proyectos o de conservar o modificar la ubicación del proyecto de infraestructura. En todo caso deberá primar la opción que implique menores costos e impactos generales.

2. Las condiciones técnicas, legales y financieras bajo las cuales se efectuará dicha protección, traslado o reubicación.

3. La existencia de convenios o acuerdos para la protección, traslado o reubicación de redes y activos con prestadores de servicios públicos u operadores de redes, activos y servicios de tecnologías de la información y de las comunicaciones de la Industria del Petróleo.

Realizado el anterior análisis, las entidades públicas o personas de derecho privado responsables de formular y ejecutar proyectos de infraestructura de transporte podrán:

- Aplicar el convenio o acuerdo vigente para realizar la protección, el traslado o reubicación de redes y activos;
- Celebrar los convenios o acuerdos necesarios para establecer o definir las condiciones para realizar la protección, el traslado o reubicación de redes y activos;

29

c) De no lograr ningún acuerdo, se deberá adelantar el procedimiento para la protección, reubicación o traslado de redes y activos de que trata el artículo siguiente, a partir de su numeral 4.

**Artículo 48. Procedimiento para la protección, reubicación o traslado de activos y redes.** Cuando una entidad pública responsable de un proyecto de infraestructura de transporte identifique la necesidad de trasladar, reubicar o proteger, entre otros, redes o activos de servicios públicos, de la industria del petróleo, o de tecnologías de la información y las comunicaciones, deberá:

1. Enviar comunicación escrita al prestador u operador pertinente, indicándole la ubicación georreferenciada del proyecto de infraestructura de transporte y demás información disponible que se requiera para identificar la(s) red(es) y activo(s) específicos a proteger, reubicar o trasladar.

2. Informarle al prestador u operador del servicio sobre la existencia de convenios, contratos o cualquier acuerdo de voluntades en virtud de los cuales la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte y el prestador y/u operador hayan definido sus derechos y obligaciones relacionadas con la protección, el traslado o reubicación de redes y activos.

3. El prestador y/u operadores atenderá la comunicación indicada en el numeral primero del presente artículo dentro de los treinta (30) días calendario a su recibo, informando por escrito:

I. Tipología y caracterización de la red o activo según el servicio al que corresponda.

II. Inventario de elementos que conforman la red o activo objeto de protección, traslado o reubicación y dimensionamiento, según aplique.

III. Los permisos, autorizaciones o licencias concedidas al prestador y/u operador para la instalación de la red o activo.

IV. El momento en el cual fueron instaladas las redes o activos objeto de protección, traslado o reubicación.

V. El análisis y cuantificación de los costos asociados estimados a la protección, traslado o reubicación de la red o activo.

VI. Los acuerdos de confidencialidad que haya lugar a suscribir entre el solicitante, el prestador u operador del servicio, de conformidad con la información entregada en cada caso.

4. Con dicha información, la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces podrá suscribir acuerdos con el prestador u operador en los que se defina diseño, costo, construcción y demás condiciones para realizar la protección, el traslado o reubicación de redes y activos a cargo del operador. Para el efecto, el prestador u operador será el

30

responsable de suministrar el diseño de la red o activo a trasladar, proteger o reubicar en un término perentorio de dos (2) meses, cuando estos sean necesarios.

De no llegarse a un acuerdo, sobre los costos y tiempo de ejecución, en un término de cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la entrega de los diseños, la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces, podrá realizar la protección, el traslado o reubicación de las redes y/o activos bajo su propia cuenta, de conformidad con la normatividad técnica vigente, y deberá garantizar que el activo a proteger, trasladar o reubicar cumpla con las mismas condiciones técnicas que el activo o red original, de conformidad con la información suministrada por el operador o prestador. De no ser posible, con las condiciones técnicas equivalentes que prevea la normatividad técnica sectorial vigente, el reglamento técnico del prestador y/o las reglamentaciones internacionales aplicables según corresponda para cada sector, que garanticen la prestación del servicio.

Una vez realizado el traslado o reubicación, el prestador u operador deberá disponer de las redes o activos desmantelados y la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces hará entrega de la red o activo trasladados o reubicados a su respectivo propietario, para lo cual se suscribirán los documentos a que haya lugar. El prestador u operador estará en la obligación de recibir la red o activo trasladado o reubicado.

**Parágrafo 1º.** El inicio de la ejecución de las obras de protección, traslado o reubicación de las redes y activos quedará sujeto al otorgamiento de los permisos, autorizaciones y/o licencias pertinentes así como la constitución de las servidumbres a que haya lugar, a fin de no afectar la continuidad del servicio público respectivo, los cuales deberán ser tramitados ante las autoridades competentes.

**Parágrafo 2º.** Cuando una persona natural o jurídica en desarrollo de un proyecto de asociación público-privada requiera esta información en etapa de estudios de ingeniería de factibilidad, deberá elevar solicitud a la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte, fundamentando la necesidad.

Revisada la solicitud, la entidad pública solicitará la información de manera directa al prestador y operador del servicio, en un plazo máximo de 15 días calendario. La información suministrada será recibida como confidencial y bajo reserva.

31

**Parágrafo 3º.** El presente procedimiento será aplicable para los proyectos de infraestructura en ejecución y los que se desarrollen con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley.

**Parágrafo 4º.** Una vez finalizado el traslado, la protección o reubicación de la red o activo el prestador y/u operador deberá reportar a la Comisión de Regulación correspondiente y a la Superintendencia o al Ministerio de Minas y Energía para el caso de activos de petróleo, la descripción del proyecto con el listado de activos involucrados para que sean tenidos en cuenta los efectos tarifarios presentes o futuros cuando a ello haya lugar. En estos casos, la inversión a reconocer al prestador u operador por las nuevas redes o activos trasladados, protegidos o reubicados no podrá ser superior a la inversión reconocida, que no haya sido pagada o amortizada vía tarifa, por las redes o activos originales.

**Artículo 49. Criterios para la determinación del valor de los costos asociados a la protección, traslado o reubicación de redes o activos.** Para efectos de la determinación del valor de los costos asociados a la protección, traslado o reubicación de redes o activos, se aplicarán los valores de mercado de acuerdo con la región en donde se encuentren ubicados o la regulación sectorial vigente.

En todo caso no se podrá solicitar u obtener remuneración alguna por costos que han sido recuperados o que se encuentren previstos dentro de la regulación sectorial vigente.

**Artículo 50. Asignación de los costos de protección, traslado o reubicación de activos y redes.** Los costos asociados a la protección, traslado o reubicación de redes y activos con ocasión del desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, serán asumidos por el proyecto de infraestructura de transporte, salvo que:

a) Exista un permiso otorgado o autorización para la instalación de la red o activo, que haya sido condicionado a la expansión de la infraestructura de transporte, caso en el cual, el prestador y/u operador deberá asumir los costos asociados a la protección, traslado o reubicación;

b) Exista un acuerdo vigente suscrito por las partes, caso en el cual las partes respetarán dicho acuerdo;

c) Las redes o activos que hayan sido instaladas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la Ley 1228 de 2008 con posterioridad a su promulgación, caso en el cual, el prestador y/u operador deberá asumir los costos asociados a la protección, traslado o reubicación.

**Artículo 51. Contratos de aporte reembolsable para el traslado o reubicación de redes.** El Instituto Nacional de Vías (Inviás), la Agencia Nacional de

17

Infraestructura, la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil), Cormagdalena, la Dirección General Marítima (DIMAR) y demás autoridades del orden nacional o territorial que tengan a su cargo la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte, podrán celebrar contratos de aporte reembolsable con los prestadores y operadores de servicios públicos, de redes, activos y servicios de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) o de la industria del petróleo, entre otros, responsables del traslado o la reubicación de redes para la planeación, estudios, permisos, y demás actividades requeridas para el desarrollo de obras de infraestructura de transporte, mediante las cuales la entidad pública aportará, en calidad de crédito reembolsable, los recursos requeridos para las obras de traslado o reubicación reconocidos tarifariamente.

La tasa de interés aplicable al citado crédito no podrá ser inferior a la que ha establecido la autoridad competente para determinar la tarifa regulada como remuneración a las inversiones del prestador y operador de servicios públicos, de redes y servicios de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), o de la Industria del Petróleo y el término para la cancelación total del crédito no podrá ser superior al previsto para la recuperación total de dichas inversiones por el traslado o la reubicación de las redes por vía de tarifas.

**Artículo 52. Suspensión en interés del servicio.** Cuando por efecto del traslado de las redes y activos de servicios públicos, servicios de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) o de la Industria del Petróleo, entre otros, a las cuales hace referencia el presente capítulo, sea necesario suspender la prestación del servicio público o afecte las condiciones de continuidad y/o calidad del servicio, la responsabilidad derivada de la suspensión no será imputable al prestador de servicios públicos o al operador de redes, activos y servicios de tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la Industria del Petróleo, entre otros, ni afectará los indicadores de calidad definidos en la regulación sectorial vigente, ni se considerará falla en la prestación del servicio.

Lo anterior sin perjuicio de la aplicación de la normatividad de protección al usuario relativa a interrupciones programadas de los servicios que resulten afectados.

**Artículo 53.** En los nuevos proyectos que inicien su estructuración a partir de la promulgación de la presente ley para la construcción, ampliación, rehabilitación y apertura de nuevos tramos de infraestructura de transporte, deberá preverse la incorporación de infraestructura para el despliegue de redes públicas de tecnologías de la información y las comunicaciones o de elementos que soporten el despliegue de dichas redes, previa solicitud del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones o quien haga sus veces.

33

del petróleo, o que no exista expansión de infraestructura de transporte prevista en el correspondiente Plan de Desarrollo.

La entidad estructuradora del proyecto de infraestructura de transporte o responsable del corredor vial, previa solicitud del competente, revisará la conveniencia técnica, tecnológica, legal y financiera de la instalación de estas redes y aprobará las condiciones de su instalación.

La instalación de redes públicas en el ancho de la franja o retro, en ningún caso podrá impedir u obstaculizar la ampliación o expansión de la infraestructura de transporte.

Para los efectos de lo previsto en este artículo, se entienden como construcciones o mejoras todas las actividades de construcción de nuevas edificaciones o de edificaciones existentes, que requieran licencia de construcción y sus modalidades en los términos previstos en las normas vigentes sobre la materia.

Sin perjuicio de lo previsto en la normatividad vigente para el otorgamiento de licencias ambientales, licencias de intervención y ocupación del espacio público y demás permisos y autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes, la entidad pública que tenga a cargo la vía dentro de la zona de exclusión de que trata el artículo 2º de la Ley 1228 de 2008 para otorgar permisos para la construcción de accesos, instalación de tuberías, redes de servicios públicos, canalizaciones, ductos, obras destinadas a seguridad vial, traslado de postes, transporte de hidrocarburos o cruce s de redes eléctricas de alta, media o baja tensión, deberá establecer los requisitos que debe cumplir el interesado en el trámite correspondiente.

Adiciónese un párrafo 4º al artículo 1º de la Ley 1228 de 2008, el cual quedará así:

**Parágrafo 4º.** La Policía Nacional de Carreteras será competente para hacer respetar el derecho de vía sobre la Red Vial Nacional. Para el efecto podrá crear zonas de aislamiento y efectuar operativos, sobre las fajas de retro, para ejercer sus diferentes funciones".

#### CAPÍTULO IV

##### PERMISOS MINEROS

Artículo 56. De conformidad con la reglamentación en materia de uso, tarifas y capacidad que para el efecto expidan las autoridades competentes, las obras de infraestructura de transporte realizadas por los titulares mineros que hayan

35

Para estos efectos, los proveedores de Redes y Servicios podrán solicitar a las entidades estructuradoras de proyectos de infraestructura de transporte información sobre los proyectos en etapa de estructuración o consultaren los sistemas de información disponibles del sector transporte dicha información, con el objeto de manifestar su interés al Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, de acuerdo con las necesidades de tecnologías de la información y de las comunicaciones.

La financiación del costo de construcción de la infraestructura para el despliegue de las redes públicas de TIC y su mantenimiento estarán a cargo en primera instancia de los proveedores de estos bienes y servicios de telecomunicaciones, o cuando sea declarado estratégico para la Nación y no exista interés privado lo podrá financiar el Fondo de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones "Fontic", para lo cual se realizarán los convenios y apropiaciones presupuestales correspondientes.

**Parágrafo.** La infraestructura de redes de tecnologías de la información y de las comunicaciones instaladas y por instalarse en los proyectos de infraestructura de transporte podrá ser utilizada por el Ministerio de Transporte y la Policía de Carreteras. Para el efecto, se suscribirá el respectivo convenio con el dueño de la infraestructura.

**Artículo 54. Integración de redes y activos.** Cuando por motivo de la implementación de proyectos de infraestructura de transporte se requiera trasladar o reubicar redes y activos de servicios públicos y actividades complementarias o de tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la industria del petróleo entre otros, se deben integrar a los corredores de redes y activos existentes y más cercanos, cumpliendo con la normatividad vigente para lograr la optimización de la ocupación física del terreno y del espacio aéreo, en la medida de lo técnicamente posible.

**Artículo 55.** Modifíquese el párrafo 2º del artículo 1º de la Ley 1228 de 2008 y adiciónese un párrafo 4º a dicha disposición.

El párrafo 2º del artículo 1º de la Ley 1228 de 2008, el cual quedará así:

**Parágrafo 2º.** El ancho de la franja o retro que en el artículo 2º de la Ley 1228 de 2008 se determina para cada una de las anteriores categorías de vías, constituye zonas de reserva o de exclusión para carreteras, y por lo tanto se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas, salvo aquellas que se encuentren concebidas integralmente en el proyecto de infraestructura de transporte como despliegue de redes de servicios públicos, tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la industria

34

sido incluidas en los programas de trabajos y obras o instrumentos similares presentados a la autoridad minera, deberán cumplir la función social de acceso, de carga y/o pasajeros, a los terceros que requieran utilizarla. Estas obras revertirán gratuitamente a favor del Estado en todos los casos de terminación del contrato de concesión minera, conforme con las disposiciones del Código de Minas.

**Artículo 57. Fuentes de material para proyectos de infraestructura de transporte.** La autoridad competente deberá informar a la autoridad minera o quien haga sus veces, los trazados y ubicación de los proyectos de infraestructura de transporte, una vez aprobados, así como las fuentes de materiales que se identifiquen por el responsable del proyecto, necesarias para la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte, con el fin de que las áreas ubicadas en dicho trazado y las fuentes de materiales identificadas sean incluidas en el Catastro Minero Colombiano y de este modo sean declaradas como zonas de minería restringida y en las mismas, no se puedan otorgar nuevos títulos de materiales de construcción, durante la vigencia del proyecto distintos a las autorizaciones temporales requeridas para la ejecución del mismo.

**Artículo 58. Autorización temporal.** El Ministerio de Transporte de común acuerdo con el Ministerio de Minas y Energía, establecerán la reglamentación de las Autorizaciones Temporales para la utilización de materiales de construcción que se necesiten exclusivamente para proyectos de infraestructura de transporte. En un término no superior a ciento veinte (120) días.

Las entidades públicas, entidades territoriales, empresas y los contratistas que se propongan adelantar la construcción, reparación, mantenimiento o mejora de una vía pública nacional, departamental o municipal, o la realización de un proyecto de infraestructura de transporte declarado de interés público por parte del Gobierno Nacional, podrán con sujeción a las normas ambientales, solicitar a la autoridad minera autorización temporal e intransferible, para tomar de los predios rústicos, vecinos o aledaños a la obra, los materiales de construcción que necesiten exclusivamente para su ejecución, quienes deberán obtener los respectivos permisos ambientales.

Cuando las solicitudes de autorización temporal se superpongan con un título minero o materiales de construcción, sus titulares estarán obligados a suministrar los mismos a precios de mercado normalizado para la zona. En caso de que el titular minero no suministre los materiales, la autoridad minera otorgará la autorización temporal para que el contratista de la obra de infraestructura extraiga los materiales de construcción requeridos.

La autorización temporal tendrá como plazo la duración de la obra sin exceder un máximo de siete (7) años.

34

La autoridad encargada de la obra de infraestructura informará a la Autoridad Minera sobre terminación de la misma o del eventual cambio del contratista a fin de dar por terminada la autorización temporal o cederla al nuevo contratista de la obra indicado previamente por la autoridad.

Las actividades de extracción de materiales de construcción, realizadas por el responsable de la Autorización Temporal serán objeto de seguimiento y control por parte de la Autoridad Minera, y estos deben declarar y pagar las respectivas regalías. Los materiales extraídos no podrán ser comercializados.

**Artículo 59.** Sobre la infraestructura de transporte que conforma la Red Vial Nacional, la autoridad minera restringirá las actividades de exploración y explotación en dichos tramos y no podrá otorgar nuevos derechos mineros que afecten el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte. El Ministerio del Transporte delimitará los corredores existentes y/o necesarios.

Lo anterior, sin perjuicio de las restricciones a la actividad minera previstas en el artículo 35 del Código de Minas y en la presente ley.

En el evento que un proyecto de infraestructura de transporte declarado de interés público, interfiera total o parcialmente con el ejercicio de los derechos otorgados previamente a un titular minero, este título no será oponible para el desarrollo del proyecto. El proyecto de infraestructura de transporte podrá ser suspendido por un término de treinta (30) días calendario, por parte de la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte, con el fin de que se llegue a un acuerdo en el monto a reconocer para compensar el monto a que haya lugar al titular minero, por los eventuales derechos económicos de los cuales sea beneficiario y se prueben afectados, teniendo en cuenta la etapa en la que se encuentre el proyecto minero y la información que del título minero posee la autoridad minera.

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

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

Cuando el propietario del predio en el que se desarrolle un proyecto de infraestructura de transporte sea diferente al titular minero y se demuestren perjuicios económicos como consecuencia del desarrollo del proyecto, las partes podrán llegar a un acuerdo dentro de un término de treinta (30) días sobre el

37

valor de la compensación económica a que haya lugar, la cual será asumida por el titular de la obra de infraestructura. En el evento en el que no se llegue a un acuerdo, el valor de la compensación será determinado por un perito designado de conformidad con el procedimiento establecido en el inciso anterior.

No obstante, las partes podrán acudir a un método alternativo de solución de conflictos que determinará el valor a compensar a favor del titular minero. Las compensaciones a que haya lugar serán asumidas por el proyecto de infraestructura de transporte, para lo cual se realizarán las apropiaciones presupuestales correspondientes.

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

**Parágrafo.** En el evento que el titular minero haya contraído obligaciones ante las autoridades ambientales, la autoridad encargada del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero deberán someter a aprobación de la correspondiente autoridad ambiental un acuerdo en el que las partes se obliguen a cumplir con las obligaciones de corto, mediano y largo plazo que continúen vigentes derivadas de las autorizaciones ambientales que ostentan el proyecto minero.

**Artículo 60.** Derecho de preferencia de acceso a puertos marítimos y fluviales para los hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH). Se establece un derecho de preferencia de acceso a todos los puertos marítimos y fluviales de uso público y privado existentes que cuenten con las facilidades y autorizaciones o permisos legales requeridos para la importación y exportación de hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH). Este derecho de preferencia consiste en garantizar de manera prioritaria el acceso y uso del 20% de la capacidad portuaria instalada y otorgar un derecho de atención prioritaria para prestar servicios portuarios cuando la carga a transportar sean hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH), previa solicitud por parte del Estado, con una antelación no menor a treinta (30) días calendario.

De la misma manera, en los nuevos contratos de concesión portuaria se entiende pactado el derecho de preferencia de acceso para los hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH), en los mismos términos del inciso anterior.

Este derecho se consagra a favor de la entidad estatal encargada de la administración de los recursos hidrocarbúferos de la Nación, o a quien esta designe.

19

Las condiciones técnicas y de seguridad necesarias que permitan hacer uso de la infraestructura de transporte instalada para la importación y exportación de hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) y las condiciones para el uso preferente de la capacidad portuaria para los hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) a que se refiere este artículo, se determinarán por la autoridad competente.

Las tarifas se establecerán libremente de conformidad con la oferta y demanda del mercado.

**Artículo 61.** Puertos para el manejo de hidrocarburos. A partir de la vigencia de la presente ley, los puertos existentes de servicio privado para el manejo de hidrocarburos podrán prestar servicios a los agentes del sector de hidrocarburos, tengan o no vinculación jurídica o económica con la sociedad dueña de la infraestructura concesionaria.

**Parágrafo.** Para el debido cumplimiento de la obligación contenida en el presente artículo, el Gobierno Nacional establecerá las condiciones, obligaciones y responsabilidades para la realización de la respectiva modificación de los contratos de concesión portuaria de servicio privado existentes, cuando los titulares así lo soliciten. La reglamentación se realizará en un plazo de ciento veinte días (120) calendarios siguientes a la expedición de la ley.

#### TÍTULO V

#### DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 62.** El Gobierno Nacional establecerá la organización administrativa requerida para implementar una ventanilla única o un centro de servicios especializado para adelantar todos los trámites, autorizaciones y permisos relacionados con la estructuración, planeación, contratación y ejecución de proyectos de infraestructura de transporte.

Para el funcionamiento de la ventanilla única o centro de servicios especializados, el Gobierno Nacional desarrollará un sistema único de información que permita la gestión y el seguimiento integrado de todas las actuaciones administrativas que se adelanten.

**Parágrafo.** Las entidades y organismos deberán adecuar sus procedimientos y sistemas existentes para garantizar la integración en la ventanilla única que mediante esta ley se ordena.

39

**Artículo 63.** En caso de emergencia, desastre o calamidad pública, alteración del orden público o por razones de seguridad vial, la infraestructura de propiedad privada destinada al transporte, tal como: vías carreteras o férreas, aeródromos y puertos marítimos o fluviales, así como los elementos, equipos y maquinaria privados asociados a esta, podrán ser utilizados por las autoridades públicas y por quienes presten un servicio de transporte público.

Asimismo, en caso de alteraciones al orden público, calamidad pública, desastre, emergencia o por razones de seguridad vial, la infraestructura de transporte incluyendo equipos y maquinaria deberá ser puesta a disposición de la respectiva autoridad de Policía y la Unidad Nacional de Gestión del Riesgo de Desastre o quien haga sus veces, con el fin de conjurar la situación y restablecer el orden y la seguridad nacional.

Los reconocimientos económicos que deban efectuarse en favor de los privados por la utilización de la infraestructura, equipos o maquinaria, será determinada a precios del mercado de común acuerdo, o por un tercero designado por las partes, con posterioridad a la superación del estado de emergencia, desastre o calamidad pública o alteración del orden público, etc.

Bajo las mismas circunstancias, los contratistas de infraestructura de transporte estarán obligados a permitir que la ejecución de las obras destinadas a conjurar la circunstancia se realicen directamente por la contratante, o por terceros contratados para tal fin.

Todo lo dispuesto en el presente artículo deberá ser dirigido y coordinado por el Ministerio de Transporte.

**Artículo 64.** En caso de contradicción entre la presente norma y otra de igual jerarquía, prevalecerán las disposiciones que se adoptan mediante la presente ley, por ser una norma especial para la infraestructura de transporte.

**Artículo 65.** El Gobierno Nacional adoptará las medidas necesarias para garantizar que en el Secop se lleve a cabo el registro de iniciativas de asociación público privadas, sus procesos de selección y los contratos desarrollados bajo esquemas de asociaciones público privadas que tengan por objeto el desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte.

Para el efecto, el Registro Único de Asociación Público Privada (RUAPP), previsto en el artículo 25 de Ley 1508 de 2012 se integrará al Sistema Electrónico para la Contratación Pública (Secop), o el sistema que haga sus veces.

**Artículo 66.** Se otorgan facultades extraordinarias al Presidente de la República, por el término de seis (6) meses para:

40

1. Crear la Unidad de Planeación del Sector de Infraestructura de Transporte como una Unidad Administrativa Especial, con independencia administrativa, técnica y patrimonial, con personería jurídica adscrita al Ministerio de Transporte, la cual tendrá un régimen privado en materia de contratación.

El presupuesto de la Unidad de Planeación de la Infraestructura de Transporte (UPEI), hará parte del presupuesto general de la Nación y será presentado al Ministerio de Transporte para su incorporación en el mismo y su distribución anual se hará mediante resolución expedida por el Ministerio de Transporte y refrendada por el Director General de Presupuesto Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, conforme a las disposiciones contenidas en la ley orgánica del presupuesto y en las demás normas que la reglamenten, modifiquen o sustituyan.

La Unidad de Planeación del Sector Transporte tendrá por objetivo: i) Establecer los requerimientos de Infraestructura de Transporte para garantizar la competitividad, conectividad, movilidad y desarrollo en el territorio nacional; ii) Elaborar y actualizar el Plan de Infraestructura en concordancia con las políticas y directrices definidas en los planes de desarrollo nacional y las propias del Ministerio; iii) Realizar diagnósticos que permitan la formulación de planes y programas del sector de infraestructura; iv) Recomendar al Ministro de Transporte, políticas y estrategias para el desarrollo del sector de infraestructura de transporte; v) planear en forma integral, indicativa, permanente y coordinada con las entidades y organismos del sector transporte, todo lo relativo a los proyectos de infraestructura del transporte a cargo de la Nación, así como coordinar con las entidades territoriales los proyectos de infraestructura del transporte a cargo de estas entidades; vi) Igualmente, tendrá a su cargo la consolidación y divulgación de la información de los proyectos de infraestructura del transporte del sector y el registro de los operadores del sector.

2. Crear la Comisión de Regulación de Infraestructura y Transporte como una Unidad Administrativa Especial, con independencia administrativa, técnica y patrimonial, con personería jurídica adscrita al Ministerio de Transporte, la cual tendrá como misión reglamentar y regular e integrar la normatividad del sector, así como regular y promover la competencia del sector, evitar los monopolios y la posición dominante en los proyectos de infraestructura de transporte y definir la disponibilidad, los niveles de servicio, estándares de calidad, garantía de continuidad del servicio de transporte y los proyectos de infraestructura del sector, fijar las tarifas de las actividades reguladas y los topes máximos de actividades no reguladas del sector transporte, servir de instancia de resolución de conflictos entre los distintos actores del sector transporte. Quedarán exceptuadas de la competencia de la Comisión, la regulación del modo aéreo y, de conformidad con la Ley 1115 de 2006, la relativa a la fijación y el recaudo de

41

tarifas por concepto de los servicios prestados por la Dirección General Marítima "Dimar".

**Artículo 67.** Para disminuir los costos de construcción, mantenimiento y rehabilitación que se generan en los casos identificados como de alta vulnerabilidad y de emergencia, el Ministerio de Transporte podrá determinar a través de la Unidad de Planeación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios (UPRA), teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 1551 de 2012, y/o del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, los cambios en el uso del suelo que sean requeridos en los instrumentos de ordenamiento territorial para asegurar la estabilidad del suelo y el equilibrio ecológico necesario para evitar impactos financieros negativos en el costo de la infraestructura de transporte.

Para estos casos, el Gobierno Nacional desarrollará los mecanismos de compensación financiera por las restricciones al uso que se impongan y permitan su efectivo reconocimiento al titular afectado.

**Artículo 68.** Los municipios y distritos podrán proveer de infraestructura adicional o complementaria de todo tipo o alumbrado público a aquellos corredores viales nacionales o departamentales que se encuentren dentro de su perímetro urbano y rural aunque no estén a su cargo, para garantizar la seguridad y mejorar el nivel de servicio a la población en el uso de la infraestructura de transporte, previa autorización de la entidad titular del respectivo corredor vial.

**Artículo 69. Corredores logísticos estratégicos:** el Ministerio de Transporte podrá establecer corredores logísticos de importancia estratégica para el país. Cuando se encuentren definidos dichos corredores, el Ministerio convocará a los municipios comprendidos en el corredor para expedir en caso de ser necesario, de manera conjunta y coordinada la reglamentación relativa al flujo de carga.

**Artículo 70. Obligaciones de la Nación como socia en entidades públicas o mixtas que financian infraestructura.** Con el fin de promover la participación de socios estratégicos en entidades financieras públicas o mixtas que promuevan el desarrollo y la financiación de infraestructura, tales como la Financiera de Desarrollo Nacional, la Nación podrá adquirir obligaciones condicionales en el marco de acuerdos de accionistas de dichas entidades, que impliquen la adquisición parcial o total de la participación accionaria de los socios estratégicos. En el evento que se active la condición, el respectivo pago se deberá presupuestar en la siguiente Ley de Presupuesto General de la Nación.

**Artículo 71.** El Gobierno Nacional reglamentará dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la expedición de la presente ley, la forma en que podrán

establecerse en proyectos de Asociación Público Privada, unidades funcionales de tramos de túneles, en virtud de las cuales se predicará únicamente disponibilidad parcial y estándar de calidad para efectos de la retribución.

**Artículo 72.** Capacidad residual de contratación para contratos de obra pública. La capacidad residual de contratación cuando se realicen contratos de obra pública se obtendrá de sustraer de la capacidad de contratación, el saldo del valor de los contratos en ejecución.

La capacidad de contratación se deberá calcular mediante la evaluación de los siguientes factores: Experiencia (E), Capacidad Financiera (CF), Capacidad Técnica (CT), y Capacidad de Organización (CO).

Para los efectos de la evaluación de los factores mencionados en el inciso anterior, por ningún motivo, ni bajo ninguna circunstancia se podrán tener en cuenta la rentabilidad y las utilidades.

El Gobierno Nacional reglamentará la materia, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la promulgación de la presente Ley, acudiendo al concepto técnico de la Sociedad Colombiana de Ingenieros, en virtud de la ley 49 de 1.904, para propender por una reglamentación equitativa en la implementación de mínimos y máximos que garanticen los derechos de los pequeños contratistas.

**Artículo 73.** La presente ley rige a partir de su sanción y publicación en el *Diario Oficial* y deroga el inciso segundo del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989; artículo 32 de la Ley 105 de 1993; el artículo 83 de la Ley 1450 de 2011; parágrafos 1º y 2º del artículo 87 de la Ley 1474 de 2011; y las demás disposiciones que le sean contrarias.

EL PRESIDENTE DEL H. SENADO DE LA REPUBLICA

  
JUAN FERNANDO CRISTO BUSTOS

EL SECRETARIO GENERAL DEL H. SENADO DE LA REPUBLICA

  
GREGORIO EIDACH PACHECO

43

(Cambios Brav) Ley por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

EL PRESIDENTE DE LA H. CÁMARA DE REPRESENTANTES

  
HERNÁN PENAGOS GIRALDO

EL SECRETARIO GENERAL DE LA H. CÁMARA DE REPRESENTANTES

  
JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

LEY No. \_\_\_\_\_

"POR EL CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS Y DISPOSICIONES PARA LOS  
PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y SE  
CONCEDEN FACULTADES EXTRAORDINARIAS"

REPÚBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los:



EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

*Mauricio Cárdenas*  
MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA

EL MINISTRO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO,

*Alfonso Gómez Méndez*  
ALFONSO GÓMEZ MÉNDEZ

EL MINISTRO DE MINAS Y ENERGÍA,

*Amilcar Acosta Medina*  
AMILCAR ACOSTA MEDINA

LA MINISTRA DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE,

*Luz Helena Sarmiento Villamizar*  
LUZ HELENA SARMIENTO VILLAMIZAR

LA MINISTRA DE TRANSPORTE,

*Cecilia Álvarez Correa Glen*  
CECILIA ALVAREZ-CORREA GLEN

Regimen Legal de Bogotá D.C.	GOBIERNO DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA ASISTENTE MAYOR DE LA BOGOTÁ D.C.		
Ley 1742 de 2014 Nivel Nacional			
Fecha de Expedición	24/12/2014		
Fecha de Emisión en Vigencia	25/12/2014		
Medio de Publicación	Quem. Oficia 49378 de diciembre 29 de 2014		

Contenido del Documento

VER TABLA DE CONTENIDO

## LEY 1742 DE 2014

(Diciembre 26)

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

**Artículo 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, 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.

<http://www.alcaldiaibogota.gov.co/sijur/normas/Normal.asp?n=60353>

17

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 1.** 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 2.** 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 4.** El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

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

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

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

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

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

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

**NOTA:** El texto subrayado fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-750 de 2015.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a 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 entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley".

**Artículo 6.** El artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

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

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

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

<http://www.alcaldiaibogota.gov.co/sijur/normas/Normal.asp?n=60353>

37

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

**NOTA:** Inciso declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-750 de 2015, bajo el entendido que cuando se cuantifique la indemnización en la etapa de expropiación, el cálculo del resarcimiento debe tener en cuenta los daños generados y aprobados con posterioridad a la oferta de compra del bien.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

**Artículo 7.** Adiciónese cuatro incisos al artículo 58 de la Ley 1682 de 2013 así:

"Artículo 58. Autorización temporal. Sin perjuicio de las competencias de las entidades territoriales el Gobierno nacional, establecerá la reglamentación de las Autorizaciones Temporales para la utilización de materiales de construcción que se necesiten exclusivamente para proyectos de infraestructura de transporte.

La solicitud de autorización temporal para la utilización de materiales de construcción se tramitará de acuerdo con las condiciones y requisitos contenidos en el título tercero, capítulo XIII del Código de Minas o por las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.

Los materiales extraídos podrán ser compartidos para los proyectos de infraestructura de transporte que lo requieran pero no podrán ser comercializados.

**Parágrafo.** Lo dispuesto en el presente artículo también operará para otorgar autorizaciones temporales a proyectos de infraestructura distintos a los de transporte cuando los mismos proyectos hayan sido declarados de interés nacional por parte del Gobierno Nacional, sin perjuicio de las competencias constitucionales legales.

**Artículo 8.** El artículo 59 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 59. Sobre la infraestructura de transporte la autoridad minera restringirá las actividades de exploración y explotación en dichos tramos y no podrá otorgar nuevos derechos mineros que afecten el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de las restricciones y exclusiones a la actividad minera previstas en los artículos 35 y 36 del Código de Minas y en la presente ley.

En el evento de que un proyecto de infraestructura de transporte interfiera total o parcialmente con el ejercicio de los derechos otorgados previamente a un titular minero, con la propuesta o solicitud de contrato de concesión y/o solicitudes de legalización de minería, dicho título,

<http://www.alcaldiaibogota.gov.co/sijur/normas/Normal.asp?n=60353>

47

propuesta o solicitud no serán oponibles para el desarrollo del proyecto. El proyecto de infraestructura de transporte podrá ser suspendido por un término de treinta (30) días calendario, por parte de la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte, con el fin de que se llegue a un acuerdo en el valor a reconocer para compensar el monto a que haya lugar al titular minero, por los eventuales derechos económicos de los cuales sea beneficiario y se prueben afectados, teniendo en cuenta la etapa en la que se encuentre el proyecto minero y la información que del título minero posea la autoridad minera.

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

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

Cuando el propietario del predio en el que se desarrolle un proyecto de infraestructura de transporte sea diferente al titular minero y se demuestren perjuicios económicos como consecuencia del desarrollo del proyecto, las partes podrán llegar a un acuerdo dentro de un término de treinta (30) días sobre el valor de la compensación económica a que haya lugar, la cual será asumida por el titular de la obra de infraestructura. En el evento en el que no se llegue a un acuerdo, el valor de la compensación será determinado por un perito designado de conformidad con el procedimiento establecido en el inciso anterior.

No obstante, las partes podrán acudir a un método alternativo de solución de conflictos que determinará el valor a compensar a favor del titular minero. Las compensaciones a que haya lugar serán asumidas por el proyecto de infraestructura de transporte, para lo cual se realizarán las apropiaciones presupuestales correspondientes.

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

**Parágrafo.** En el evento que el titular minero haya contraído obligaciones ante las autoridades ambientales, la autoridad encargada del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero deberán someter a aprobación de la correspondiente autoridad ambiental un acuerdo en el que las partes se obliguen a cumplir con las obligaciones de corto, mediano y largo plazo que continúen vigentes derivadas de las autorizaciones ambientales que ostentan el proyecto minero.

**Artículo 9. Motivo de utilidad pública.** Para efectos de decretar su expropiación así como los trámites de imposición de servidumbres, además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social:

1. La ejecución y desarrollo de proyectos de tecnologías de la información y las telecomunicaciones.
2. La ejecución de proyectos financiados con recursos de las tasas retributivas.
3. El desarrollo de proyectos de vivienda rural.

El procedimiento aplicable es el previsto en el título IV Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, "Por la cual se dictan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".

**Artículo 10. Expropiación de predios para proyectos de agua potable y saneamiento básico rural y urbano.** La expropiación de predios requeridos para la ejecución de proyectos de Agua Potable y Saneamiento Básico en el sector rural y urbano, recaerá únicamente sobre la porción del predio necesario para la ejecución del proyecto. De acuerdo a las competencias constitucionales.

**Artículo 11. Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa.** Los procesos de expropiación por vía administrativa declarados de utilidad pública en el artículo 8° de la presente ley, se registrarán por lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 12. Vigencia.** La presente ley rige a partir de su publicación.

El Presidente del honorable Senado de la República,

José David Name Cardozo.

El Secretario General del honorable Senado de la República,

Gregorio Eljach Pacheco.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

Fabio Raúl Amin Saleme.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,

Jorge Humberto Mantilla Serrano.

REPÚBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

Publiquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 26 de diciembre de 2014.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Mauricio Cárdenas Santamaría

El Viceministro de Política Criminal y Justicia Restaurativa del Ministerio de Justicia y del Derecho, encargado de Funciones del Despacho del Ministro de Justicia y de Derecho,

Miguel Samper Strouss.

El Ministro de Minas y Energía,

Tomás González Estrada.

El Ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible,

Gabriel Vallejo López.

La Ministra de Transporte,

Natalia Abello Vives,

El Secretario General del Departamento Nacional de Planeación, Encargado de Funciones del Despacho del Director del Departamento Nacional de Planeación,

Édgar Antonio Gómez Álvarez.

NOTA: Publicada en el Diario Oficial 49376 de diciembre 26 de 2014.

 [Comentar](#)  [Anexos](#)

POR LA CUAL SE ADICIONAN, MODIFICAN Y DICTAN DISPOSICIONES ORIENTADAS A FORTALECER LA CONTRATACIÓN PÚBLICA EN COLOMBIA, LA LEY DE INFRAESTRUCTURA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

EL CONGRESO DE COLOMBIA.

DECRETA:

Artículo 1. Adiciónense los parágrafos 2° y 3° del artículo 30 de la Ley 80 de 1993.

(...)

**Parágrafo 2°.** En los procesos de licitación pública para seleccionar contratistas de obra, la oferta estará conformada por dos sobres, un primer sobre en el cual se deberán incluir los documentos relacionados con el cumplimiento de los requisitos habilitantes, así como los requisitos y documentos a los que se les asigne puntaje diferentes a la oferta económica.

El segundo sobre deberá incluir únicamente la propuesta económica de conformidad con todos los requisitos exigidos en el pliego de condiciones.

**Parágrafo 3°.** En los procesos de licitación pública para seleccionar contratistas de obra pública, las entidades estatales deberán publicar el informe de evaluación relacionado con los documentos de los requisitos habilitantes y los requisitos que sean objeto de puntuación diferente a la oferta económica incluida en el primer sobre, dentro del plazo establecido en el pliego de condiciones.

En estos procesos el informe permanecerá publicado en el Secop durante cinco (5) días hábiles, término hasta el cual los proponentes podrán hacer las observaciones que consideren y entregar los documentos y la información solicitada por la entidad estatal. Al finalizar este plazo, la entidad estatal se pronunciará sobre las observaciones y publicará el informe final de evaluación de los requisitos habilitantes y los requisitos objeto de puntuación distintos a la oferta económica.

Para estos procesos, el segundo sobre, que contiene la oferta económica, se mantendrá cerrado hasta la audiencia efectiva de adjudicación, momento en el cual se podrán hacer observaciones al informe de evaluación, las cuales se decidirán en la misma. Durante esta audiencia se dará apertura al sobre, se evaluará la oferta económica a través del mecanismo escogido mediante el método aleatorio que se establezca en los pliegos de condiciones, corriendo traslado a los proponentes habilitados en la misma diligencia solo para la revisión del aspecto económico y se establecerá el orden de elegibilidad.

Artículo 2. Modifíquese el artículo 53 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 82 de la Ley 1474 de 2011, el cual quedará así:

de los mismos, que deberán incluirse en los pliegos de condiciones, teniendo en cuenta la naturaleza y cuantía de los contratos. Para la adopción de esta reglamentación el Gobierno tendrá en cuenta las características propias de las regiones con el ánimo de promover el empleo local.

La facultad de adoptar documentos tipo la tendrá el Gobierno Nacional, cuando lo considere necesario, en relación con otros contratos o procesos de selección.

Los pliegos tipo se adoptarán por categorías de acuerdo con la cuantía de la contratación, según la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.

Artículo 5°. Modifíquese el Parágrafo 1 e inclúyanse los parágrafos 3, 4 y 5 del artículo 5° de la Ley 1150 de 2007, los cuales quedarán así:

Artículo 5°. De la selección objetiva.

(...)

**Parágrafo 1°.** La ausencia de requisitos o la falta de documentos referentes a la futura contratación o al proponente, no necesarios para la comparación de las propuestas no servirán de título suficiente para el rechazo de los ofrecimientos hechos. En consecuencia, todos aquellos requisitos de la propuesta que no afecten la asignación de puntaje, deberán ser solicitados por las entidades estatales y deberán ser entregados por los proponentes hasta el término de traslado del informe de evaluación que corresponda a cada modalidad de selección, salvo lo dispuesto para el proceso de Mínima cuantía y para el proceso de selección a través del sistema de subasta. Serán rechazadas las ofertas de aquellos proponentes que no suministren la información y la documentación solicitada por la entidad estatal hasta el plazo anteriormente señalado.

Durante el término otorgado para subsanar las ofertas, los proponentes no podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso.

(...)

**Parágrafo 3°.** La no entrega de la garantía de seriedad junto con la propuesta no será subsanable y será causal de rechazo de la misma.

**Parágrafo 4°.** En aquellos procesos de selección en los que se utilice el mecanismo de subasta, los documentos referentes a la futura contratación o al proponente, no necesarios para la comparación de las propuestas, deberán ser solicitados hasta el momento previo a su realización.

**Parágrafo 5°.** En los procesos de contratación, las entidades estatales deberán aceptar la experiencia adquirida por los proponentes a través de la ejecución de contratos con particulares.

(...)

Artículo 6°. Adiciónense un parágrafo al artículo 8° de la Ley 1150 de 2007, el cual quedará así:

(...)

Los consultores y asesores externos responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de consultoría o asesoría, celebrado por ellos, como por los hechos u omisiones que les fueren imputables constitutivos de incumplimiento de las obligaciones correspondientes a tales contratos y que causen daño o perjuicio a las entidades; derivados de la celebración y ejecución de contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las actividades de consultoría o asesoría incluyendo la etapa de liquidación de los mismos.

Por su parte, los interventores, responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente, tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de interventoría, como por los hechos u omisiones que le sean imputables y causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de interventoría, incluyendo la etapa de liquidación de los mismos siempre y cuando tales perjuicios provengan del incumplimiento o responsabilidad directa, por parte del interventor, de las obligaciones que a este le correspondan conforme con el contrato de interventoría.

Artículo 3°. Adiciónense el siguiente inciso al numeral 2 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7° de la Ley 1185 de 2008 así:

(...)

Cuando se trate de proyectos de infraestructura la intervención a la que hace referencia el presente artículo deberá ser asumida por el concesionario o contratista encargado del proyecto quien para el efecto será el titular del permiso de intervención que otorgue el Instituto Colombiano de Antropología e Historia. No obstante, será obligación del concesionario o contratista contar con un profesional idóneo quien deberá hacer el acompañamiento al Plan de Manejo Arqueológico, bajo los parámetros que hayan sido definidos previamente por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia. Los proyectos que se encuentran en ejecución al momento de expedición de la presente norma y definida la gestión en cabeza del profesional registrado, el contratista o concesionario podrá optar por mantener la responsabilidad en cabeza de dicho profesional o adoptar la solución a que hace referencia el presente artículo.

(...)

Artículo 4°. Adiciónense el siguiente parágrafo al artículo 2° de la Ley 1150 de 2007:

**Parágrafo 7°.** El Gobierno nacional adoptará documentos tipo para los pliegos de condiciones de los procesos de selección de obras públicas, interventoría para las obras públicas, interventoría para consultoría de estudios y diseños para obras públicas, consultoría en ingeniería para obras, los cuales deberán ser utilizados por todas las entidades sometidas al Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública en los procesos de selección que adelanten. Dentro de los documentos tipo el Gobierno adoptará de manera general y con alcance obligatorio para todas las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, las condiciones habilitantes, así como los factores técnicos y económicos de escogencia, según corresponda a cada modalidad de selección y la ponderación precisa y detallada

Parágrafo No es obligatorio contar con disponibilidad presupuestal para realizar la publicación del proyecto de Pliego de Condiciones

Artículo 7°. Modifíquese el artículo 33 de la Ley 1508 de 2012, el cual quedará así:

Artículo 33. La elaboración de estudios, la evaluación de proyectos de iniciativa privada y las interventorías de los contratos, se podrán contratar mediante el procedimiento de selección abreviada de menor cuantía o mínima cuantía según su valor.

En los contratos para la ejecución de proyectos de asociación público-privada la interventoría deberá contratarse con una persona independiente de la entidad contratante y del contratista. Dichos interventores responden civil, fiscal, penal y disciplinariamente, tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de interventoría, como por los hechos u omisiones que les sean imputables y causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de interventoría, siempre y cuando tales perjuicios provengan del incumplimiento o responsabilidad directa, por parte del interventor, de las obligaciones que a este le corresponden con el contrato de interventoría.

Artículo 8°. Modificar el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que opere en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí

asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

Parágrafo. La entidad estatal con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de gastos de notariado y registro y pagar directamente dicho valor.

**Artículo 9.** Modificar el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

(...)

**Parágrafo 2°.** El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de esta. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

(...)

**Artículo 10.** El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°, quedará así:

**Artículo 25.** Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso 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, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, 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.

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

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

proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no sufrirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

**Parágrafo.** En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

**Artículo 12.** En los trámites de gestión predial en los cuales el ejecutor de un proyecto de infraestructura identifique que los predios baldíos requeridos para el proyecto se encuentran ocupados, será procedente el pago y reconocimiento de las mejoras realizadas por los ocupantes.

El precio de adquisición de estas mejoras no podrá exceder el monto establecido para una vivienda de interés prioritario.

En caso de que el ocupante irregular no esté de acuerdo con el avalúo, la entidad encargada del proyecto de infraestructura procederá a solicitar a la autoridad policial del lugar el desalojo del bien y el valor de las mejoras será puesto a disposición del desalojado, mediante pago por consignación a favor del mejoratario.

**Artículo 13.** Modifíquense los parágrafos 4°, 5° y 6° del artículo 5° de la Ley 1508 de 2012, modificado por el artículo 37 de la Ley 1753 de 2015

(...)

**Parágrafo 4°.** En proyectos de asociación público-privada de iniciativa pública y de iniciativa privada, la entidad estatal competente podrá reconocer derechos reales sobre inmuebles que no se requieran para la prestación del servicio para el cual se desarrolló el proyecto, como componente de la retribución al inversionista privado.

El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones bajo las cuales se realizará el reconocimiento de los derechos reales y de explotación sobre inmuebles, garantizando que su tasación sea acorde con su valor en el mercado y a las posibilidades de explotación económica del activo. Adicionalmente, se incluirán en dicha reglamentación las condiciones que permitan que el inversionista privado reciba los ingresos de la explotación económica o enajenación, condicionados a la disponibilidad de la infraestructura y al cumplimiento de los estándares de calidad y niveles de servicio pactados.

En el caso de que trata el presente parágrafo, la selección del adjudicatario del contrato bajo el esquema de asociación público-privada de iniciativa privada se

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 notificación 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 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.

**Parágrafo.** La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta de compra en los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de libertad y tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtida la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que arroje la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

**Parágrafo 2°.** Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

**Artículo 11.** Modifícase el artículo 27 de la Ley 1682, el cual quedará así:

**Artículo 27.** Permiso de intervención voluntario. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el

realizará mediante licitación pública.

Si el originador no resulta seleccionado para la ejecución del contrato bajo el esquema de asociación público-privada, el adjudicatario deberá pagar al Originador el valor que la entidad pública competente haya determinado como costos de los estudios realizados para la estructuración del proyecto durante el trámite de la respectiva iniciativa privada.

Los aspectos no regulados en el presente parágrafo relativos al trámite de las iniciativas privadas de asociaciones público-privadas cuya retribución al inversionista consista total o parcialmente en derechos reales sobre inmuebles se someterán a lo previsto en la Ley 1508 de 2012 para las iniciativas privadas con desembolso de recursos públicos.

Tratándose de proyectos de asociación público-privada de iniciativa privada, el valor de los predios en los que se ubican los inmuebles sobre los que se podrán reconocer derechos reales no podrá ser superior al 30% del presupuesto estimado de inversión del proyecto. En todo caso, la restricción aquí prevista computará dentro del límite del artículo 17 de la Ley 1508 de 2012 y sus correspondientes modificaciones.

**Parágrafo 5°.** En caso de que en el proyecto de asociación público-privada la entidad estatal entregue al inversionista privado una infraestructura existente en condiciones de operación, la entidad estatal podrá pactar el derecho a la retribución por las actividades de operación y mantenimiento de esta infraestructura existente condicionado a su disponibilidad, al cumplimiento de los niveles de servicio y estándares de calidad.

**Parágrafo 6°.** En proyectos de asociación público-privada, podrán establecerse, unidades funcionales de aeropuertos, de plantas de tratamiento de aguas residuales, de tramos de túneles o, de vías férreas, en virtud de las cuales se predicará únicamente disponibilidad parcial y estándar de calidad para efectos de la retribución. El Gobierno Nacional reglamentará la materia.

**Artículo 14.** Modifíquese el parágrafo del artículo 8° de la Ley 1508 de 2012.

(...)

**Parágrafo.** No podrán ser contratantes de esquemas de asociación público-privada bajo el régimen previsto en la presente ley, las Sociedades de Economía Mixta, sus filiales, las empresas de servicios públicos domiciliarios y las Empresas Industriales y Comerciales del Estado o sus asimiladas. Lo anterior, sin perjuicio de que las entidades excluidas como contratantes puedan presentar oferta para participar en los procesos de selección de esquemas de asociación público-privada regidos por esta Ley, siempre que cumplan con los requisitos establecidos para el efecto en el respectivo proceso de selección.

**Artículo 15.** Modifíquese el artículo 10 de la Ley 1508 de 2012, el cual quedará así:

**Artículo 10.** Sistema abierto o de precalificación. Para la selección de contratistas de proyectos de asociación público-privada de iniciativa pública, podrá utilizarse el sistema de precalificación, en las condiciones que establezca el reglamento. Para el sistema de precalificación, se conformará una lista de precalificados mediante convocatoria pública, estableciendo un grupo limitado de oferentes

para participar en el proceso de selección.

El reglamento podrá establecer mecanismos para que en caso de requerirse estudios adicionales, estos puedan realizarse o contratarse por los precalificados. El reglamento también podrá establecer mecanismos por medio de los cuales se pueden excluir a precalificados cuando estos no participan en la realización de estudios adicionales.

**Artículo 16.** Modifíquese los numerales 6 y 7 del artículo 27 de la Ley 1508 de 2012, los cuales quedarán así:

6. No se podrá celebrar este tipo de contratos durante el último año de gobierno salvo que sean celebrados por el Distrito Capital, los distritos y municipios de categoría especial que sean capitales de departamento y los departamentos de categoría especial y/o sus entidades descentralizadas.

7. Las vigencias futuras que se expidan deberán cumplir las normas vigentes que regulan la materia y los parámetros previstos en el presente artículo. En cualquier caso, cuando las vigencias futuras correspondan a proyectos de Asociación Público Privada a cargo del Distrito Capital, de los distritos y municipios de categoría especial que sean capitales de departamento y de los departamentos de categoría especial, y/o sus entidades descentralizadas, estas podrán ser aprobadas en el último año de gobierno y hasta por el plazo de duración del proyecto respectivo, sin perjuicio del cumplimiento de los trámites y requisitos dispuestos en este artículo, incluyendo lo relacionado con la aprobación previa de riesgos y pasivos contingentes ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

**Artículo 17.** Modifíquese el artículo 4° de la Ley 1228 de 2008, el cual quedará así:

Artículo 4°. No procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la Ley 1228 de 2008 con posterioridad a su promulgación.

Tampoco procederá indemnización alguna por la devolución de las fajas que fueron establecidas en el Decreto-ley 2770 de 1953 y que hoy se encuentran invadidas por particulares. En estos casos las autoridades competentes deberán iniciar los procesos de restitución de bienes de uso público, dentro de los dos (2) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley.

Los gobernadores y los alcaldes, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 13 de la Ley 105 de 1993, deberán proteger y conservar la propiedad pública representada en las fajas de terreno adquiridas por el Gobierno nacional, las gobernaciones o por las alcaldías en virtud del Decreto-ley 2770 de 1953, al igual que las que se adquirieron conforme a la presente ley. Estarán igualmente obligados a iniciar inmediatamente las acciones de recuperación en caso de invasión de estos corredores.

Parágrafo 1°. Los gobernadores y los alcaldes, enviarán mensualmente al Ministerio de Transporte, al Ministerio de Defensa, Policía Nacional de Carreteras, y al Ministerio del Interior y de Justicia una relación de los procesos de restitución que hayan iniciado en cumplimiento de este artículo con el fin de hacerles seguimiento.

entidad estatal encargada de la revisión y/o evaluación de los proyectos será la beneficiaria del patrimonio autónomo y la encargada de autorizar los pagos que se requieran para llevar a cabo la revisión y/o evaluación de la iniciativa privada.

Parágrafo. El valor de la evaluación del proyecto que sea determinado por la entidad estatal en etapa de prefactibilidad deberá girarse al patrimonio autónomo en el plazo que establezca la entidad para iniciar la revisión del proyecto en dicha etapa.

El valor de la evaluación del proyecto en etapa de factibilidad que sea determinado por la entidad estatal deberá girarse al patrimonio autónomo dentro de los sesenta días anteriores a la fecha establecida por la entidad estatal para entregar el proyecto en etapa de factibilidad. En caso de que el originador no consigne el valor de la evaluación del proyecto la entidad estatal no adelantará su respectiva evaluación en la etapa en que se encuentre.

Parágrafo 2°. Para la presentación de proyectos de las iniciativas privadas de las que trata el artículo 19 de la Ley 1508 de 2012, por parte de entidades territoriales al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se deberá contar con la validación financiera de alguna de las entidades financieras públicas de segundo piso o estructuradoras públicas y la aprobación del gobernador o alcalde de la entidad territorial.

**Artículo 20.** Modifíquese el Artículo 32 de la Ley 1508 de 2012, el cual quedará así:

Artículo 32. **Terminación anticipada.** En los contratos que desarrollen Proyectos de Asociación Público Privada, se incluirá una cláusula en la cual se establezca la fórmula matemática para determinar las eventuales prestaciones recíprocas entre las partes a las que haya lugar para efectos de terminarios anticipadamente por mutuo acuerdo o en forma unilateral.

Parágrafo 1. En los contratos de Asociación Público Privada suscritos o que se suscriban, cuando una autoridad judicial declare la nulidad absoluta del contrato estatal, o cuando una autoridad administrativa o judicial o la respectiva entidad estatal contratante ordene su terminación originada en una causal de nulidad absoluta, en la liquidación se deberá reconocer el valor actualizado de los costos, las inversiones y los gastos, ejecutados por el contratista, incluyendo los intereses, menos la remuneración y pagos recibidos por el contratista en virtud del cumplimiento del objeto contractual. Estos factores serán actualizados con el índice de precios al consumidor (IPC) histórico desde el momento de su ocurrencia, hasta el mes inmediatamente anterior a la fecha de la liquidación.

Los reconocimientos a que haya lugar deberán cumplir con los siguientes criterios, los cuales serán validados por la interventoría o por un tercero experto:

1. Hayan sido ejecutados, total o parcialmente, para contribuir a satisfacer el interés público.
2. Estén asociados al desarrollo del objeto del contrato.
3. Correspondan máximo a precios o condiciones del mercado al momento de su causación de acuerdo con la modalidad contractual.
4. No correspondan a costos o penalidades, pactadas o no, que terceros hayan aplicado al contratista en razón a la terminación anticipada de las relaciones contractuales no laborales, salvo que se trate de aquellos asociados a los contratos de crédito, leasing financiero o a la terminación de los contratos de derivados de cobertura financiera del proyecto.

Parágrafo 2°. En los procesos de articulación o actualización de los planes de ordenamiento territorial, las autoridades competentes deberán consultar los proyectos de infraestructura de transporte que sean de utilidad pública o interés social que hayan sido aprobados por las entidades responsables, con el fin de que sea concertada su incorporación en el respectivo plan como zonas reservadas. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

**Artículo 18.** Adiciónese un parágrafo al artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, así:

( )  
Parágrafo 2°. En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4° de la Ley 1228 de 2008.

**Artículo 19.** Costos de evaluación de los proyectos de asociación público privada. Los originadores en la estructuración de proyectos de infraestructura pública de iniciativa privada o para la prestación de sus servicios asociados, asumirán por su propia cuenta y riesgo, la totalidad de los costos de la estructuración, incluyendo el costo para su revisión y/o evaluación en las etapas de prefactibilidad y factibilidad, según corresponda.

Para que las entidades Estatales puedan determinar los costos de la evaluación del proyecto en etapa de prefactibilidad o factibilidad seguirán los siguientes parámetros:

- 1.1 El valor de los honorarios de los profesionales requeridos para la realización de la tarea de evaluación.
- 1.2 El costo de las visitas al proyecto que sean necesarias.
- 1.3 Otros costos directos e indirectos de la evaluación.

El método de cálculo de los costos será así para el numeral 1.1, se estimará el número de profesionales/mes o contratistas/mes con sus correspondientes honorarios/mes, incluyendo los factores prestacionales; para el numeral 1.2, se estimará el número de visitas según se requiera y su costo de acuerdo con las tarifas del transporte público, y para el numeral 1.3 otros costos directos e indirectos relacionados con temas operativos y de administración de la evaluación. La sumatoria de los costos de evaluación del proyecto, no podrá superar al 0,2% del valor del Capex del respectivo proyecto en etapa de prefactibilidad o factibilidad, según corresponda.

La administración y manejo de los recursos destinados a la revisión y/o evaluación de los proyectos en etapa de prefactibilidad y factibilidad será a través de un patrimonio autónomo que constituirá el originador. Los costos que genere su administración deberán ser cubiertos por los originadores de asociaciones público privadas de iniciativa privada y podrán financiarse con cargo a los rendimientos de los recursos aportados.

El administrador del patrimonio autónomo expedirá la respectiva certificación del giro de los recursos por parte del originador, para que la entidad estatal pueda contratar la revisión y/o evaluación del respectivo proyecto con cargo a los recursos disponibles en el patrimonio autónomo constituido para el efecto. La

El concesionario no podrá recibir como remanente, luego del pago de las acreencias, una suma superior a los aportes de capital de sus socios menos los dividendos decretados, dividendos pagados y descapitalizaciones, lo anterior actualizado por IPC.

El reconocimiento de los valores que deba hacer la entidad estatal al contratista en el marco de la liquidación se atenderá así:

- (i) Con los saldos disponibles a favor de la entidad contratante en las cuentas y subcuentas del patrimonio autónomo del respectivo contrato.
- (ii) Si los recursos a los que se refiere el numeral (i) no fueren suficientes, la suma restante deberá ser consignada por la entidad estatal hasta en cinco (5) pagos anuales iguales, cuyo primer pago se efectuará a más tardar 540 días después de la fecha de liquidación. Los pagos diferidos de que trata el presente numeral tendrán reconocimiento de los intereses conforme al reglamento que para tal efecto emita el Gobierno Nacional. Lo anterior, sin perjuicio de que las partes acuerden un plazo de pago menor.

Lo dispuesto en el presente parágrafo también será aplicable a la liquidación de los contratos de concesión de infraestructura de transporte celebrados con anterioridad a la vigencia de la Ley 1508 de 2012.

Parágrafo 2. El concesionario responsable de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad o los integrantes del mismo que hayan dado lugar a la causal de nulidad o la declaratoria de la misma por la existencia de una conducta dolosa en la comisión de un delito o una infracción administrativa relacionada con la celebración o ejecución del contrato objeto de terminación o declaratoria de nulidad, según corresponda, deberán pagar a la entidad el equivalente a la cláusula penal pecuniaria pactada, o en caso de que no se haya convenido, dicha suma será el cinco por ciento (5%) del valor del contrato.

Esta suma se descontará de los remanentes de la liquidación a favor del concesionario responsable de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad o de los integrantes del concesionario responsables de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad, según corresponda, una vez se haya pagado a los terceros cuya prestación se haya reconocido de conformidad con el parágrafo 1°. De no ser suficientes los remanentes para el pago, la entidad hará efectivo el saldo de la penalidad contra las personas naturales o jurídicas responsables.

Para el caso señalado en el inciso anterior, los remanentes de la liquidación a favor del concesionario responsable de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad o de los integrantes del concesionario que dieron lugar a la causal de nulidad, después del pago de acreencias a la totalidad de los terceros, quedarán como garantía de pago para atender las posibles reclamaciones por el término de cinco (5) años. La forma como quedarán a disposición estos recursos será definida por el Gobierno Nacional.

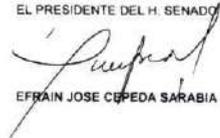
La autoridad judicial o administrativa competente podrá decretar como medida preventiva la aplicación de los incisos anteriores a investigaciones en curso. En este supuesto, la penalidad mencionada en el presente parágrafo, descontada de los remanentes de la liquidación en los términos del mismo, se mantendrá a disposición de dicha autoridad administrativa o judicial en tanto se resuelva de manera definitiva la investigación. Al momento de decretar la medida preventiva, la autoridad administrativa o judicial deberá individualizar las personas afectas a la acción o infracción administrativa, a quienes se les aplicarán las sanciones y efectos señalados en los incisos anteriores.

Lo previsto en este artículo se entiende sin perjuicio de las responsabilidades fiscales, disciplinarias o penales a que haya lugar.

**Artículo 21. Vigencia.** Esta ley rige a partir de su promulgación, los procesos y procedimientos que se encuentren en curso se surtirán de acuerdo con las normas con las cuales se iniciaron.

**Parágrafo Transitorio.** El artículo 4° de la presente Ley regirá una vez el Gobierno Nacional expida la correspondiente reglamentación, en un plazo de seis (6) meses.

EL PRESIDENTE DEL H. SENADO DE LA REPUBLICA

  
EFRAÍN JOSE CÉPEDA SARABIA

EL SECRETARIO GENERAL DEL H. SENADO DE LA REPUBLICA

  
GREGORIO ELJACH PACHECO

EL PRESIDENTE DE LA H. CÁMARA DE REPRESENTANTES

  
RODRIGO LARA RESTREPO

EL SECRETARIO GENERAL DE LA H. CÁMARA DE REPRESENTANTES

  
JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

LEY No. 1882

POR LA CUAL SE ADICIONAN, MODIFICAN Y DICTAN DISPOSICIONES ORIENTADAS A FORTALECER LA CONTRATACIÓN PÚBLICA EN COLOMBIA, LA LEY DE INFRAESTRUCTURA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

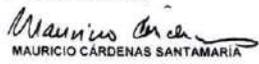
REPÚBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO NACIONAL

PUBLIQUESE Y CÚPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

  
**15 ENE 2018**

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

  
MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA

EL MINISTRO DE TRANSPORTE,

  
GERMÁN CÁRDONA GUTIÉRREZ

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN,

  
LUIS FERNANDO MEJÍA ALZATE