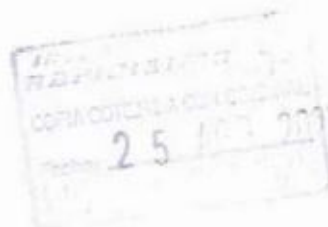




**Concesionaria
Vial Andina**



Bogotá D.C.,

Señores

**ANA MARÍA PARRADO Y HEREDEROS DETERMINADOS
E INDETERMINADOS**

Predio La Esmeralda

Vereda Casa de Teja

Municipio de Guayabetal

Departamento de Cundinamarca

CORRESPONDENCIA ENVIADA (ECVA)

Radicado: ECVA-01-2022082501915

Fecha: 25/08/2022 04:15:29 p. m.

Usuario: cromero

CONCESIONARIA: COVIANDINA

FOLIOS: 6

ANEXOS: LO ENUNCIADO

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN No. 005 DE JUNIO DE 2015.
PROYECTO CHIRAJARA – INTERSECCIÓN FUNDADORES.

Asunto: Notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra N° ECVA-01-2022082401897 por la cual se dispone la adquisición de un predio denominado La Esmeralda, Vereda Casa de Teja, Municipio de Guayabetal, Departamento de Cundinamarca, identificado con Cédula Catastral 000000230013000 y matrícula inmobiliaria número 152-75708, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza. (Ficha Predial CHF-2-011G-I).

Respetados señores:

La **CONCESIONARIA VIAL ANDINA S.A.S. – COVIANDINA S.A.S.**, actuando en calidad de delegataria de la gestión predial de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, conforme a lo establecido por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, por virtud del Contrato de Concesión APP N° 005 de 09 de junio de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para llevar a cabo, por su cuenta y riesgo, los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental de una Nueva Calzada entre Chirajara y la intersección de Fundadores y el mantenimiento y la operación de todo el corredor Bogotá – Villavicencio,

HACE SABER:

Que el veinticuatro (24) de agosto de 2022, la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA S.A.S. – COVIANDINA S.A.S.** expidió el oficio N° ECVA-01-2022082401897, cuyo asunto es: *“Oficio por el cual se dispone la adquisición de un predio denominado La Esmeralda, Vereda Casa de Teja, Municipio de Guayabetal, Departamento de Cundinamarca, identificado con Cédula Catastral 000000230013000 y matrícula inmobiliaria número 152-75708, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza. Oferta de Compra CHF-2-011G-I”*, cuyo contenido se transcribe a continuación:



ST
VIGILADO
SuperTransporte



Concesionaria
Vial Andina



Agencia Nacional de
Infraestructura



MINISTERIO DE TRANSPORTE



Bogotá D.C.,

CORRESPONDENCIA ENVIADA (ECVA)
Radicado: ECVA-01-2022082401897
Fecha: 24/08/2022 03:41:16 p.m.
Usuario: dphabon
CONCESIONARIA: COVIANDINA S.A.S.
FOLIOS: 4
ANEXOS: LO ENUNCIADO

Señores

ANA MARÍA PARRADO Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio La Esmeralda
Vereda Casa de Teja
Municipio de Guayabetal
Departamento de Cundinamarca

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN No. 005 DE JUNIO DE 2015.
PROYECTO CHIRAJARA – INTERSECCIÓN FUNDADORES.

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de un predio denominado La Esmeralda, Vereda Casa de Teja, Municipio de Guayabetal, Departamento de Cundinamarca, identificado con Cédula Catastral 000000230013000 y matrícula inmobiliaria número 152-75708, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. Oferta de Compra CHF-2-011G-I.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto N° 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la CONCESIONARIA VIAL ANDINA S.A.S. – COVIANDINA S.A.S. el Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental de una Nueva Calzada entre Chirajara y la Intersección de Fundadores y el mantenimiento y la operación de todo el corredor Bogotá – Cúcuta, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme a lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto N° 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1450 de 2011 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 - Prosperidad para Todos" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.3 (iii) (2) inciso segundo del Contrato de Concesión, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 5, numeral 5.1 del mencionado contrato, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios

Avenida Calle 26 No. 57-83 oficina 1001 Torre 7 – Teléfono 7569668
Hacienda La Flor Km 76 + 800 Vía Bogotá – Villavicencio
atencionalusuario@coviandina.com

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6
www.coviandina.com



Avenida Calle 26 No. 57-83 oficina 1001 Torre 7 – Teléfono 7569668
Hacienda La Flor Km 76 + 800 Vía Bogotá – Villavicencio
atencionalusuario@coviandina.com

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6
www.coviandina.com





Concesionaria Vial Andina



MINISTERIO DE TRANSPORTE



Concesionaria Vial Andina

requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI requiere la adquisición del inmueble descrito en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial CHF-2-011G-I elaborada por COVIANDINA S.A.S. el doce (12) de agosto de 2022, cuya copia se anexa, el cual tiene un área total requerida de CINCO HECTÁREAS SIETE MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (5 Ha 7.500,00 m²). El área requerida se encuentra debidamente delimitada y allanada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de la abscisa inicial K 63+612.14 I y final K 63+798.54 I de la Unidad Funcional "2" del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de QUINIENTOS UN MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$501.349.566,00).

Adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI a través de COVIANDINA S.A.S. cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10º de la Ley 1882 de 2018 y el 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo CHF-2-011G-I, de fecha dieciséis (16) de agosto de 2022 elaborado por la LONIA VALUATORIA Y DE PROPIEDAD RAIZ, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10º de la Ley 1882 de 2018 usted cuenta con un término de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Según la norma, 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.

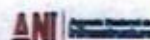
En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI libre de todo gravamen.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

Avenida Calle 26 No. 57-83 oficina 1001 Torre 7 – Teléfono 7569668
Hacienda La Flor Km 76 + 800 Vía Bogotá – Villavicencio
atencionalusuario@coviandina.com

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6
www.coviandina.com

2



Avenida Calle 26 No. 57-83 oficina 1001 Torre 7 – Teléfono 7569668
Hacienda La Flor Km 76 + 800 Vía Bogotá – Villavicencio
atencionalusuario@coviandina.com

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6
www.coviandina.com

3





**Concesionaria
Vial Andina**



MINISTERIO DE TRANSPORTE



**Concesionaria
Vial Andina**

Por otra parte, según el mismo artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, 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; en estos mismos términos, 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, o 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.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3° del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4° del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 1682 de 2013 cuando el avalúo comercial del inmueble requerido para la ejecución del proyecto supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral del inmueble que sea desenglobado como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa. Para este efecto, una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, el ente estatal 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.

Finalmente, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11° de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntaria", según la cual "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 voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda".

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 5.5 (a) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, se solicita la suscripción del permiso de Intervención voluntaria para facilitar la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11° de la Ley 1882 de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

Avenida Calle 26 No. 57-83 oficina 1001 Torre 7 - Teléfono 7569668
Hacienda La Flor Km 76 + 800 Vía Bogotá - Villavicencio
atencionalusuario@coviandina.com

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6
www.coviandina.com

3



Avenida Calle 26 No. 57-83 oficina 1001 Torre 7 - Teléfono 7569668
Hacienda La Flor Km 76 + 800 Vía Bogotá - Villavicencio
atencionalusuario@coviandina.com

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6
www.coviandina.com

4





 MINISTERIO DE TRANSPORTE



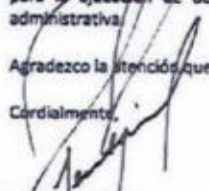
Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de COVIANDINA S.A.S., ubicada en el Centro de Control Buenavista Km 82+ 530 Vía Bogotá – Cáqueza o contactar a nuestro Profesional Jurídico Predial, Carlos Andres Parra Ariza, en el teléfono 3222619361, o al correo electrónico sparra@coviandina.com.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo, el Certificado del Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


RICARDO POSTARINI HERRERA
Gerente General

Anexo: Copia de la Ficha Predial y Plano Predial;
Copia del Avalúo Comercial Corporativo;
Transcripción de las normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública;
Certificado de uso de suelo.
C.C.: ANTHOS OFI/SMV
Remite: JCV
Remite: Gestión Predial

Avenida Calle 26 No. 57-83 oficina 1001 Torre 7 – Teléfono 7569668
Hacienda La Flor Km 76 + 800 Vía Bogotá – Villavicencio
atencionalusuario@coviandina.com

Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6
www.coviandina.com

4



Avenida Calle 26 No. 57-83 oficina 1001 Torre 7 – Teléfono 7569668
Hacienda La Flor Km 76 + 800 Vía Bogotá – Villavicencio
atencionalusuario@coviandina.com

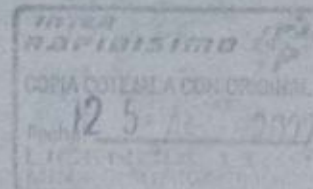
Concesionaria Vial Andina S.A.S NIT. 900.848.064-6
www.coviandina.com

5





Concesionaria
Vial Andina



Que mediante oficio ECVA-01-2022082401896 del veinticuatro (24) de agosto de 2022, se emitió citación para la notificación personal, la cual fue remitida por correo certificado a través de la empresa ALFA MENSAJES a la dirección Predio "La Esmeralda", Vereda Casa de Teja, Municipio de Guayabetal, Departamento de Cundinamarca, el día veinticuatro (24) de agosto de 2022, con la guía/factura N° 1260463, indicándoles las condiciones para llevarla a cabo.

Que la empresa de mensajería hizo devolución del envío N° 1260463, dejando constancia de que no se pudo contactar al usuario, según consta en certificado de fecha veinticinco (25) de agosto de 2022, por lo que no fue posible efectuar la notificación personal.

En consecuencia, dado que el acto administrativo objeto de notificación correspondiente a la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio ECVA-01-2022082401897 del veinticuatro (24) de agosto de 2022, se encuentra dirigido a una persona fallecida y a sus herederos determinados e indeterminados, y que a su vez, se desconoce información acerca de quienes pudieren ostentar esta calidad, se procede a realizar la notificación por aviso, por lo que se enviará presente aviso a la dirección del predio y en todo caso se publicará por el término de cinco (5) días en la cartelera visible de la Oficina de Gestión Predial de COVIANDINA S.A.S. ubicada en el Centro de Control: Buenavista, Km 82 + 530 vía Villavicencio – Bogotá, y en las páginas web www.ani.gov.co y www.coviandina.com.

Así las cosas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE COVIANDINA S.A.S
VILLAVICENCIO Y EN LA PÁGINA WEB

EL 26 de Agosto 2022 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 01 de Septiembre 2022 A LAS 6:00 P.M.

RICARDO POSTARINI HERRERA
Gerente General

Anexos: Copia de Ficha Técnica Predial y Plano Topográfico CHF-2-0110-1 del 12/08/2022; Copia de Avalúo Comercial Corporativo CHF-2-0110-1 del 16/08/2022
C.C.: Archivo:
Elaboró: CP/SV
Revisó: JCV
Proceso: Predios.



VICELAGO
SuperTransporte



Concesionaria
Vial Andina



Agencia Nacional de
Infraestructura



**Concesionaria
Vial Andina**

Bogotá D.C.,

CORRESPONDENCIA ENVIADA (ECVA)
Radicado: ECVA-01-2022082401897
Fecha: 24/08/2022 03:41:16 p. m.
Usuario: dpabon
CONCESIONARIA: COVIANDINA S.A.S.
FOLIOS: 4
ANEXOS: LO ENUNCIADO

Señores

ANA MARÍA PARRADO Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio La Esmeralda

Vereda Casa de Teja

Municipio de Guayabetal

Departamento de Cundinamarca



Referencia: **CONTRATO DE CONCESIÓN No. 005 DE JUNIO DE 2015.
PROYECTO CHIRAJARA – INTERSECCIÓN FUNDADORES.**

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de un predio denominado La Esmeralda, Vereda Casa de Teja, Municipio de Guayabetal, Departamento de Cundinamarca, identificado con Cédula Catastral 000000230013000 y matrícula inmobiliaria número 152-75708, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza. Oferta de Compra CHF-2-011G-I.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto N° 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA S.A.S. – COVIANDINA S.A.S.** el Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental de una Nueva Calzada entre Chirajara y la intersección de Fundadores y el mantenimiento y la operación de todo el corredor Bogotá – Cáqueza, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme a lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto N° 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1450 de 2011 y el documento integrante de dicha Ley “Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 - Prosperidad para Todos” donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.3 (iii) (2) inciso segundo del Contrato de Concesión, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 5, numeral 5.1 del mencionado contrato, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios



**Concesionaria
Vial Andina**

25

requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** requiere la adquisición del inmueble descrito en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial **CHF-2-011G-I** elaborada por **COVIANDINA S.A.S.** el doce (12) de agosto de 2022, cuya copia se anexa, el cual tiene un área total requerida de **CINCO HECTÁREAS SIETE MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (5 Ha 7.500,00 m²)**. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de la abscisa inicial **K 63+612.14 I** y final **K 63+798.54 I** de la Unidad Funcional “2” del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **QUINIENTOS UN MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$501.349.566,00)**.

Adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** a través de **COVIANDINA S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10º de la Ley 1882 de 2018 y el 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo **CHF-2-011G-I**, de fecha dieciséis (16) de agosto de 2022 elaborado por la **LONJA VALUATORIA Y DE PROPIEDAD RAIZ**, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10º de la Ley 1882 de 2018 usted cuenta con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Según la norma, 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.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** libre de todo gravamen.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.





25 ABR 2017

Por otra parte, según el mismo artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, 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; en estos mismos términos, 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, o 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.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3° del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la ley 1682 de 2013 cuando el avalúo comercial del inmueble requerido para la ejecución del proyecto supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral del inmueble que sea desenglobado como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa. Para este efecto, una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, el ente estatal 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.

Finalmente, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11° de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según la cual *"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. 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"*.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 5.5 (a) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, se solicita la suscripción del permiso de intervención voluntario para facilitar la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11° de la Ley 1882 de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.





Concesionaria
Vial Andina

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de **COVIANDINA S.A.S.**, ubicada en el Centro de Control Buenavista Km 82+ 530 Vía Bogotá – Cáqueza o contactar a nuestro Profesional Jurídico Predial, Carlos Andres Parra Ariza, en el teléfono 3222619361, o al correo electrónico aparra@coviandina.com.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo, el Certificado del Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

RICARDO POSTARINI HERRERA
Gerente General

Anexos: Copia de la Ficha Predial y Plano Predial,
Copia del Avalúo Comercial Corporativo,
Transcripción de las normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública,
Certificado de uso de suelo.
C.C.: Archivo.
Elaboró: CPA/SMV
Revisó: JCV
Proceso: Gestión Predial



PROYECTO DE CONCESIÓN
CONTRATO No. 095 DE 09 DE JUNIO DE 2015

UNIDAD FUNCIONAL: **UP - 2**

SECTOR O TRAMO: **TUNEL 2**

PREDIO No. **CHIF-2-0116-4**

ABSC. INICIAL: **K 63+612.14.1**

ABSC. FINAL: **K 63+798.54.1**

MARGEN LONGITUD Efectiva

CECULA: **20436,150**

DIRECCION / EMAIL: **LA ESMERALDA**

DIRECCION DEL PREDIO: **LA ESMERALDA**

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: **ANA MARIA PARRADO**

VEREDABARRIO: **CASA DE YAJA**

MUNICIPIO: **GUAYABETAL**

DPTO: **CUNDINAMARCA**

Problema requerido para: **MEJORAMIENTO**

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: **AGROPECUARIO**

TOPOGRAFIA: **> 50 % Escarpado**

CLASIFICACION DEL SUELO: **RURAL**

LINEEROS: **NORTE**

LONGITUD: **142.73**

COLINDANTES: **VICENTE MORIA ROZO**

ANTONIO GUANITA GARCIA / LA NACHO 00000020002000

JOSE EMBELSON TRUJILLO GOYEAECHE

ANA ESTHER GUANITA MORENO / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA / PEDRO EMILIO VELANDIA CASTILLO

MATRICULA INMOBILIARIA: **152-75708**

CECULA CATASTRAL: **000000200019003**

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

TOTAL AREA CONSTRUIDA

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
7	M2 CAVA DE INSPECCION 1: EN CONCRETO DE (0.45X0.50M) Y (0.45M DE ALTURA. INCLUYE TAPA EN CONCRETO CON ESPESOR DE (0.10M). CON ORIENTACION EN PLACA DE CONCRETO REFORZADO CON VARILLA DE 1/2" DE (0.95X0.45M) Y (0.10M DE ESPESOR.	1	UN
8	M8 SUBMURACION 2 EN PIEDRA DE LAJA DE (29.70M DE LONGITUD, (1.50M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (2.70M	128.29	M3
9	M9 CAVA DE RECOLECCION EN CONCRETO REFORZADO DE (0.70X0.60M) Y (0.40M DE PROFUNDIDAD.	1	UN
10	M10 SUBMURACION 3 EN PIEDRA DE LAJA DE (4.00M DE LONGITUD, (1.50M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (2.40M	14.40	M3
11	M11 GALLINERO 1: DE (1.90X2.60M) PISO EN PLACA DE CONCRETO DE (0.10M DE ESPESOR SOPORTADO EN 4 COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO DE (0.10X0.10M) Y (0.80M DE ALTURA. CON CERRAMIENTO PERIMETRAL EN TEJA DE ZINC DE (0.60M) ESTRUCTURA EN 4 POSTES DE MADERA DE (1.00M) DE ALTURA Y CERRAMIENTO EN MALLA METALICA TIPO GALLINERO DE (2.80M) DE LONGITUD Y ALTURA DE (1.10M). CERRAMIENTO EN TABLON DE MADERA DE (2.80M) Y ALTURA DE (1.10M) CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA ROLIZADA Y TEJA DE ZINC.	3.60	M2
12	M12 ENRAMADA 1: DE (3.00X4.70M) PISO EN TIERRA. ESTRUCTURA EN 3 POSTES DE MADERA ASERRADA CON ALTURA PROMEDIO DE (2.50M). CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA. PERIFERIA METALICA Y 3 VARILLAS DE 1/2" Y (4.70M DE LONGITUD	16.92	M2
13	M13 GALLINERO 2: DE (1.40X1.80M). PISO ELEVADO EN MADERA. SOPORTADO SOBRE 4 COLUMNAS DE VARILLA CORBUADA DE (3/4" Y (1.20M) DE ALTURA. ESTRUCTURA EN 12 VARILLAS DE 1/2" Y ALTURA DE (0.60M) CON CERRAMIENTO EN MADERA ASERRADA EN 3 CARAS DE (1.60M) DE LONGITUD Y (0.60M) DE ALTURA PROMEDIO EN UNA CADA MALLA METALICA DE GALLINERO DE (1.40M) CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA. VARILLA DE 1/2" Y TEJA DE FIBROCEMENTO.	1.54	M2
14	M14 GALLINERO 3: DE (1.80X4.45M). PISO EN TIERRA. ESTRUCTURA EN 8 POSTES DE MADERA BURDA CON UNA ALTURA PROMEDIO DE (1.80M). CERRAMIENTO EN 3 CARAS CON TABLON DE MADERA ASERRADA A MEDIA ALTURA DE (0.60M) Y (0.60M) DE LONGITUD. MALLA DE GALLINERO DE (1.60M) DE ALTURA Y (0.60M) DE LONGITUD. 1 CARRA EN MADERA ASERRADA DE (4.45M) DE LONGITUD Y ALTURA DE (1.60M). POLICORONA DE (1.60M) DE ALTURA Y (12.50M) DE LONGITUD. POLICORONA DE (0.50M) DE ALTURA Y (0.50M) DE LONGITUD. CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA ASERRADA Y TEJA DE ZINC. CONTIENE DIVISION INTERNA EN MADERA ASERRADA DE (1.80M) DE LONGITUD. Y DE (1.80M) DE ALTURA. Y DOS PUERTAS EN MADERA ASERRADA.	8.91	M2

SENIO

NO

NO

NO

NO

SI

Observaciones:

EL AREA DE RORRA DE RIO ES DE 4201.00 M2 DE AGUICOR CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 2611 DE 1974 LAS MEDIDAS DE CONTAS SON PROPIEDAD DE CARLOS ALBERTO ROMERO BARBOSA.

AREA TOTAL TERRENO: **5 Ha 7500.00 m²**

AREA REQUERIDA: **5 Ha 7500.00 m²**

AREA REMANENTE: **0 Ha 0.0 m²**

AREA SOBRIANTE: **0 Ha 00.00 m²**

AREA TOTAL REQUERIDA: **5 Ha 7500.00 m²**

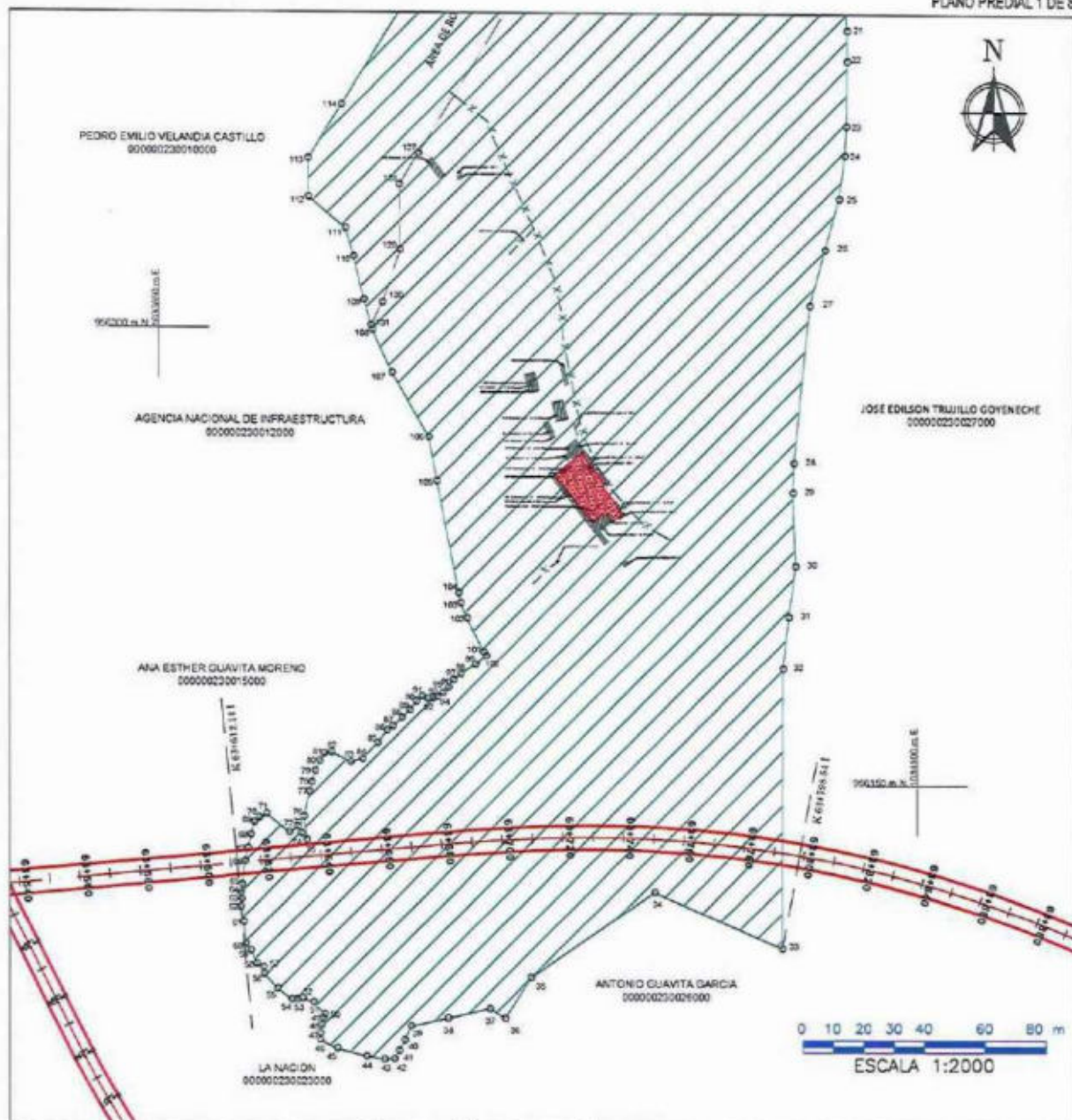
FECHA DE ELABORACION: **19 ago 2022**

ING. KETTY FLATA

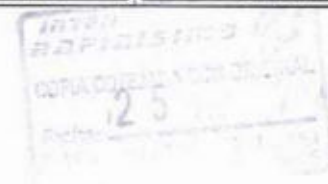
6650214321 STD

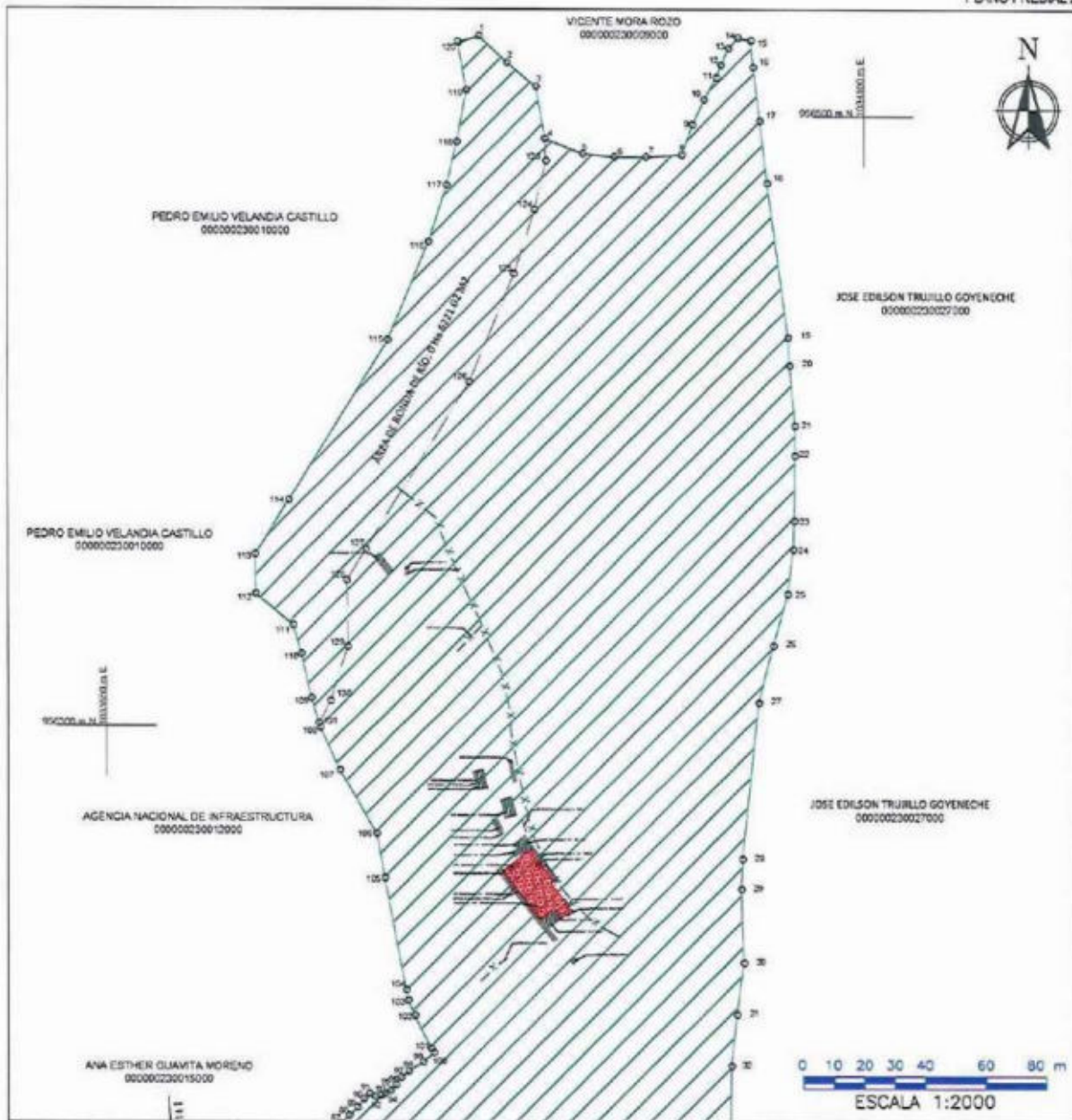
Revisó y Aprobó:

		MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PRELIMINAR		PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.:		CORRECTOR CIBOLA - FUNDADORES 005 DE 09 DE JUNIO DE 2015	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO ANA MARIA PARRADO		UNIDAD FUNCIONAL U.F. - 3		SECTOR O TRAMO TUNEL 2		ABSC. INICIAL K 63+783.541	
VEREDABARRIO: GUAYABETA		ABSC. FINAL K 63+783.541		MARGEN LONGITUD EFECTIVA		LONGITUD 160.40	
DPTO: MEJORAMIENTO		CEDULA DIRECCION / EMAIL		LA ESMERALDA		MATRÍCULA INMOBILIARIA 152-75709	
CLASIFICACION DEL SUELO RURAL		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO AGROPECUARIO		LINDEROS NORTE		COLINDANTES VICENTE MOIRA ROZO	
TOPOGRAFIA > 50 % Escarpado		LONGITUD 132.73		ANTONIO GUAYITA GARCIA LA NACION		000000020023000	
Predio requerido para:		OCIDENTE		JOSE EDILSON TRUJILLO GOMEZ CHE		000000020023000	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES CARLOS ALBERTO ROMERO BARBOSA		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES CARLOS ALBERTO ROMERO BARBOSA		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS CARLOS ALBERTO ROMERO BARBOSA		CANTIDAD	
DESCRIPCION		CANT		DENS		UN	
AGUACATE (D=0.16 M)		8		UN		213.52	
AGUACATE CROULLO (D=0.21 M)		2		UN		13.39	
ALUAYANA		1		UN		226.91	
AMARILLO (D=0.15 M)		22		UN		50.11	
AMARILLO (D=0.20 M)		12		UN		3.96	
PALO BLANCO (D=0.13 M)		3		UN		1	
ANON (D=0.19 M)		4		UN		1	
ANON (D=0.38 M)		1		UN		3.20	
BALSO (D=0.20 M)		1		UN		17.69	
BALSO (D=0.65 M)		1		UN		17.69	
BORE (D=0.05 M)		10		UN		17.69	
BORE (D=0.10 M)		9		UN		17.69	
BOSQUE NATIVO		22710		M2		17.69	
CACAO (D=0.10 M)		15		UN		17.69	
CACAO (D=0.19 M)		7		UN		17.69	
CACAO (D=0.15 M)		13		UN		17.69	
NARANJO (D=0.13 M)		3		UN		17.69	
CAFÉ		155		UN		17.69	
FECHA DE ELABORACIÓN:		12-ago-2022		SIN		NO	
Revisé y Aprobé:		RUGKEITY PLATA		NO		NO	
65020144321 STD		65020144321 STD		NO		NO	
25		2022		SI		SI	
OBSE INVICACIONES:		EL AREA DE RIVADA DE RIOS ES DE 6321.02 M2 DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 2811 DE 1974. LAS MEJORAS DESCRITAS SON PROPIEDAD DE CARLOS ALBERTO ROMERO BARBOSA.		AREA TOTAL TERRENO		6 Ha 7500.00	
AREA REQUERIDA		5 Ha 7500.00		AREA REMANENTE		0 Ha 0.00	
AREA SOBREPANTE		0 Ha 00.00		AREA TOTAL REQUERIDA		5 Ha 7500.00	



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTÁ - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISIÓN No. 1	FOLIO 152-75708																
DISEÑO Y CÁLCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S		PROPIETARIO: ANA MARIA PARRADO																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">CUADRO DE ÁREAS</th> <th>FECHA ELAB.: 12-08-2022</th> <th>UNIDAD FUNCIONAL: 2</th> <th>No. CATASTRAL: 00000230013000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA: 5 Ha 7500.00 m²</td> <td>ÁREA TOTAL: 5 Ha 7500.00 m²</td> <td>ÁREA CONSTRUIDA: 226.31 m²</td> <td>ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0.0 m²</td> <td>ÁREA SOBRIANTE: 0 Ha 0.0 m²</td> <td>ESCALA: 1:2000</td> <td>SECTOR: TÚNEL 2</td> <td>FICHA GRÁFICA No. CHF-2-011G-I</td> </tr> </tbody> </table>				CUADRO DE ÁREAS					FECHA ELAB.: 12-08-2022	UNIDAD FUNCIONAL: 2	No. CATASTRAL: 00000230013000	ÁREA REQUERIDA: 5 Ha 7500.00 m²	ÁREA TOTAL: 5 Ha 7500.00 m²	ÁREA CONSTRUIDA: 226.31 m²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0.0 m²	ÁREA SOBRIANTE: 0 Ha 0.0 m²	ESCALA: 1:2000	SECTOR: TÚNEL 2	FICHA GRÁFICA No. CHF-2-011G-I
CUADRO DE ÁREAS					FECHA ELAB.: 12-08-2022	UNIDAD FUNCIONAL: 2	No. CATASTRAL: 00000230013000												
ÁREA REQUERIDA: 5 Ha 7500.00 m²	ÁREA TOTAL: 5 Ha 7500.00 m²	ÁREA CONSTRUIDA: 226.31 m²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0.0 m²	ÁREA SOBRIANTE: 0 Ha 0.0 m²	ESCALA: 1:2000	SECTOR: TÚNEL 2	FICHA GRÁFICA No. CHF-2-011G-I												





CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTÁ - VILLAVICENCIO
SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES

REVISIÓN No.
1

FOLIO:
152-75708



DISEÑO Y CÁLCULO:
CONCESIONARIA VIAL ANDINA
COVIANDINA S.A.S

PROPIETARIO:
ANA MARIA PARRADO

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	---	LÍNEA DE COMPRA	---
EJE DE VÍA PROYECTADA	- - -	ÁREA REQUERIDA	[Hatched Box]
CALZADA VÍA EXISTENTE	==	ÁREA CONSTRUÍDA REQUERIDA	[Red Box]
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	==	ÁREA REMANENTE	[Dotted Box]
QUEBRADAS	---	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	[Hatched Box]
LINDERO	---		
CERCA	---		

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA REMANENTE	ÁREA SOBREPANTE
5 Ha 7500.00 m²	5 Ha 7500.00 m²	228.91 m²	0 Ha 0.0 m²	0 Ha 0.0 m²

FECHA ELAB:
12-08-2022

ESCALA:
1:2000

UNIDAD FUNCIONAL:

2

SECTOR:

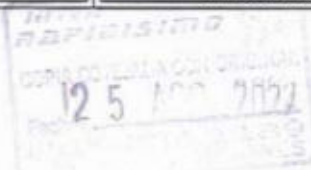
TÚNEL 2

Nº. CATASTRAL

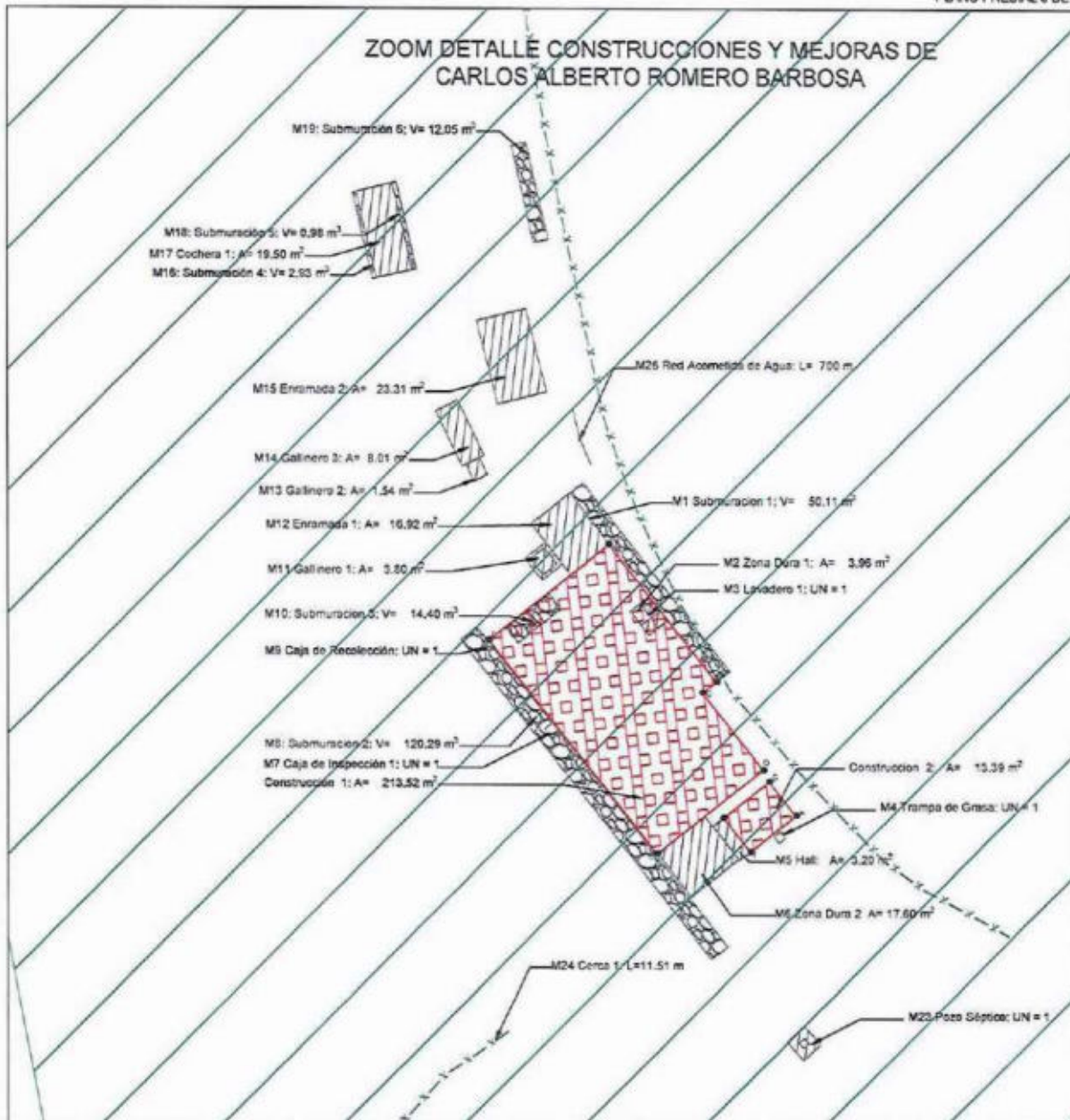
000000230013000

FICHA GRÁFICA No.

CHF-2-011G-I



ZOOM DETALLE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS DE CARLOS ALBERTO ROMERO BARBOSA



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTÁ - VILLAVICENCIO
SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES

REVISIÓN No.
1

FME
152-75708



DISEÑO Y CÁLCULO:
CONCESIONARIA VIAL ANDINA
COVANDINA S.A.S

PROPIETARIO:
ANA MARIA PARRADO

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	---	LÍNEA DE COMPRA	---
S/E DE VÍA PROYECTADA	---	ÁREA REQUERIDA	---
CALZADA VÍA EXISTENTE	---	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	---
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	---	ÁREA REMANENTE	---
QUEBRADAS	---	ÁREA CONSTRUCCIONES ANDINAS	---
UNTERO	---		
CERCA	---		

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA REMANENTE	ÁREA SOBRIANTE
5 Ha 7500.00 m²	5 Ha 7500.00 m²	226.51 m²	0 Ha 0.0 m²	0 Ha 0.0 m²

FECHA ELAB.:
12-08-2022

ESCALA:
N/A

UNIDAD FUNCIONAL:
2

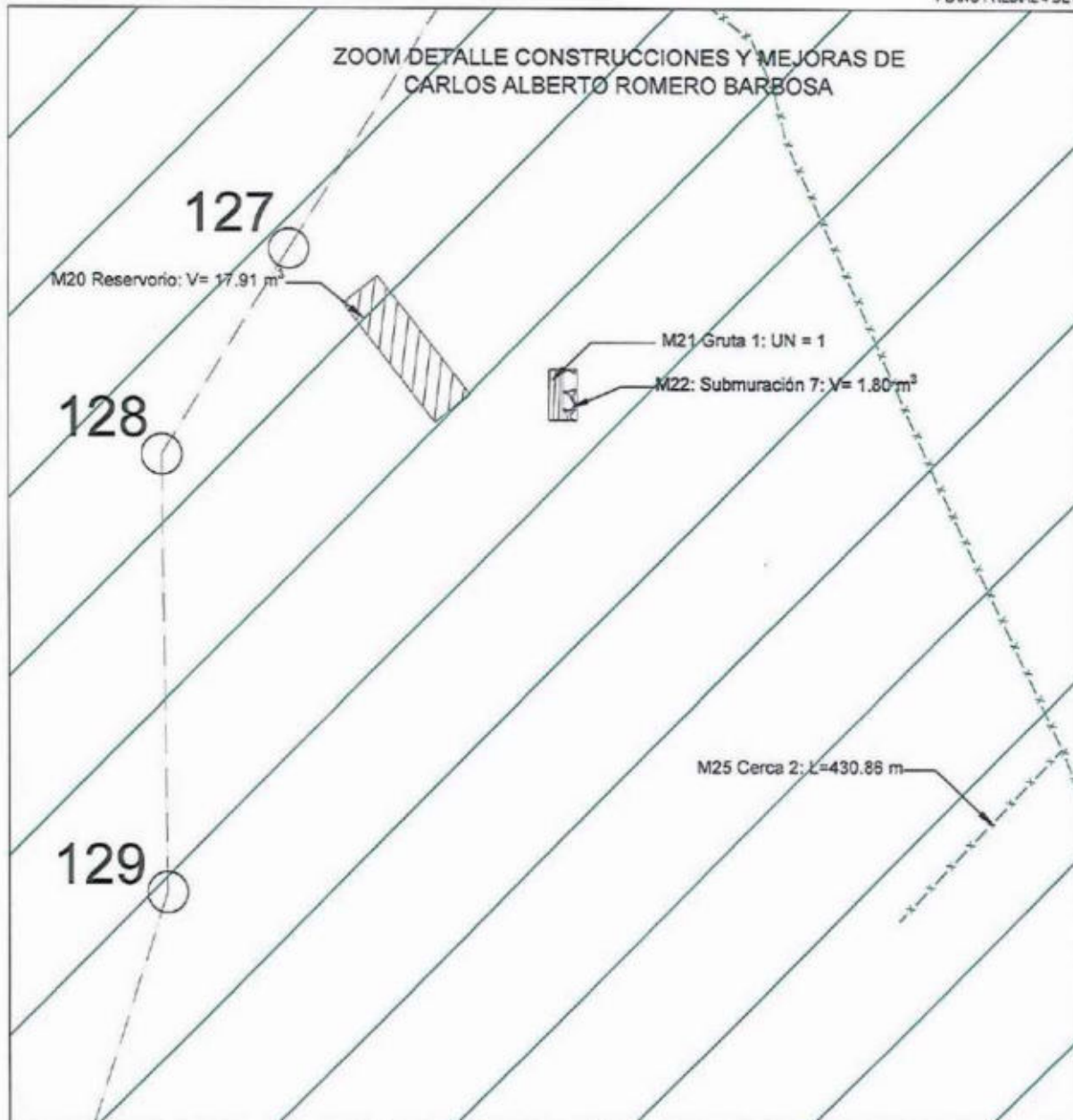
SECTOR:
TÚNEL 2

No. CATASTRAL:
000000230013000

FICHA GRÁFICA No.
CHF-2-011G-I

REVISIÓN
25

ZOOM DETALLE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS DE CARLOS ALBERTO ROMERO BARBOSA



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTÁ - VILLAVICENCIO
SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES

REVISIÓN No.
1

FOLIO
152-75708



DISEÑO Y CÁLCULO:
CONCESIONARIA VIAL ANDINA
COVIANDINA S.A.S

PROPIETARIO:
ANA MARIA PARRADO

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	---	LÍNEA DE COMPRA	---
EJE DE VÍA PROYECTADA	---	ÁREA REQUERIDA	---
CALZADA VÍA EXISTENTE	---	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	---
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	---	ÁREA REMANENTE	---
QUEBRADAS	---	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	---
LINDERO	---		
CERCA	---		

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
5 Ha 7500,00 m²	5 Ha 7500,00 m²	226,91 m²	0 Ha 0,0 m²	0 Ha 0,0 m²

FECHA ELAB.:
12-08-2022

ESCALA:
N/A

UNIDAD FUNCIONAL:
2

SECTOR:
TÚNEL 2

No. CATASTRAL:
000000230013000

FICHA GRÁFICA No.
CHF-2-011G-I



CUADRO DE COORDENADAS - ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	956526.13	1033973.34	
2	956517.47	1033982.54	12.63
3	956509.80	1033991.94	12.26
4	956492.76	1033995.02	17.12
5	956487.73	1034007.28	13.25
6	956486.64	1034017.78	10.56
7	956486.64	1034028.29	10.51
8	956487.31	1034040.16	11.89
9	956497.31	1034043.62	10.58
10	956505.32	1034047.51	8.90
11	956512.71	1034051.50	8.40
12	956516.81	1034053.02	4.38
13	956522.28	1034055.43	5.98
14	956525.63	1034058.59	4.60
15	956524.85	1034062.84	4.33
16	956516.07	1034063.61	8.82
17	956498.46	1034065.75	17.73
18	956478.08	1034068.22	20.54
19	956427.49	1034074.99	51.04
20	956418.35	1034075.48	9.15
21	956398.46	1034077.18	19.96
22	956388.58	1034077.23	9.88
23	956367.14	1034076.98	21.44
24	956357.65	1034076.56	9.50
25	956343.39	1034074.68	14.39
26	956326.44	1034069.89	17.61
27	956307.78	1034065.06	19.28
28	956256.29	1034059.64	51.77
29	956246.50	1034059.23	9.80
30	956222.30	1034060.05	24.21
31	956205.58	1034057.86	16.86
32	956188.59	1034055.95	17.10
33	956096.56	1034055.49	92.03
34	956115.18	1034013.31	46.11

CUADRO DE COORDENADAS - ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
34	956115.18	1034013.31	
35	956086.96	1033972.52	49.60
36	956073.87	1033964.07	15.58
37	956076.91	1033958.92	5.98
38	956073.79	1033945.12	14.15
39	956071.19	1033932.93	12.46
40	956066.53	1033930.78	5.13
41	956063.16	1033928.96	3.83
42	956060.46	1033927.39	3.12
43	956060.34	1033924.22	3.18
44	956061.27	1033918.25	6.04
45	956063.90	1033908.51	10.09
46	956066.55	1033902.96	6.15
47	956068.81	1033902.98	2.26
48	956071.54	1033903.31	2.75
49	956073.82	1033903.85	2.34
50	956075.12	1033904.45	1.43
51	956079.04	1033900.76	5.38
52	956080.27	1033897.14	3.83
53	956079.92	1033895.36	1.81
54	956079.93	1033893.46	1.90
55	956083.39	1033888.96	5.68
56	956088.13	1033884.44	6.55
57	956090.41	1033884.19	2.29
58	956091.54	1033881.97	2.49
59	956095.85	1033880.07	4.71
60	956098.07	1033878.40	2.78
61	956105.22	1033877.80	7.18
62	956110.37	1033876.78	5.24
63	956112.87	1033877.00	2.52
64	956114.80	1033876.83	1.93
65	956117.57	1033877.19	2.79
66	956125.15	1033878.19	7.65
67	956129.45	1033879.15	4.41

CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTÁ - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISIÓN No. 1	FME 152-75708																
 																			
DISEÑO Y CÁLCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COMANDINA S.A.S		PROPIETARIO: ANA MARIA PARRADO																	
<table border="1"> <tr> <th colspan="5">CUADRO DE ÁREAS</th><th>FECHA ELAB.: 12-08-2022</th><th>UNIDAD FUNCIONAL: 2</th><th>No. CATASTRAL: 00000230013000</th></tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA: 5 Ha 7500.00 m²</td><td>ÁREA TOTAL: 5 Ha 7500.00 m²</td><td>ÁREA CONSTRUIDA: 226.91 m²</td><td>ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0.0 m²</td><td>ÁREA SOBANTE: 0 Ha 0.0 m²</td><td>ESCALA: N/A</td><td>SECTOR: TÚNEL 2</td><td>FICHA GRÁFICA No. CHF-2-011G-I</td></tr> </table>				CUADRO DE ÁREAS					FECHA ELAB.: 12-08-2022	UNIDAD FUNCIONAL: 2	No. CATASTRAL: 00000230013000	ÁREA REQUERIDA: 5 Ha 7500.00 m²	ÁREA TOTAL: 5 Ha 7500.00 m²	ÁREA CONSTRUIDA: 226.91 m²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0.0 m²	ÁREA SOBANTE: 0 Ha 0.0 m²	ESCALA: N/A	SECTOR: TÚNEL 2	FICHA GRÁFICA No. CHF-2-011G-I
CUADRO DE ÁREAS					FECHA ELAB.: 12-08-2022	UNIDAD FUNCIONAL: 2	No. CATASTRAL: 00000230013000												
ÁREA REQUERIDA: 5 Ha 7500.00 m²	ÁREA TOTAL: 5 Ha 7500.00 m²	ÁREA CONSTRUIDA: 226.91 m²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0.0 m²	ÁREA SOBANTE: 0 Ha 0.0 m²	ESCALA: N/A	SECTOR: TÚNEL 2	FICHA GRÁFICA No. CHF-2-011G-I												

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	---	LÍNEA DE COMPRA	---
S/E DE VÍA PROYECTADA	- - -	ÁREA REQUERIDA	
CALZADA VÍA EXISTENTE	==	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	---	ÁREA REMANENTE	
QUEBRADAS	---	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
UNTERO	---		
CERCA	---		

25 10 2022

CUADRO DE COORDENADAS - ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
67	956129.45	1033879.15	
68	956133.84	1033880.07	4.48
69	956138.06	1033881.14	4.36
70	956139.64	1033882.85	2.32
71	956140.86	1033885.26	2.70
72	956134.63	1033892.83	9.80
73	956136.54	1033895.53	3.31
74	956134.30	1033896.74	2.55
75	956132.16	1033898.52	2.78
76	956139.89	1033897.72	7.77
77	956148.21	1033899.29	8.47
78	956151.18	1033900.24	3.12
79	956154.99	1033901.29	3.95
80	956158.31	1033902.84	3.67
81	956160.67	1033904.30	2.77
82	956161.05	1033906.72	2.45
83	956157.88	1033913.05	7.09
84	956158.91	1033916.99	4.06
85	956164.23	1033921.94	7.27
86	956168.22	1033925.23	5.17
87	956169.69	1033927.03	2.33
88	956172.39	1033929.97	3.99
89	956175.04	1033932.71	3.80
90	956177.83	1033934.87	3.53
91	956179.40	1033936.64	2.37
92	956178.57	1033938.48	2.01
93	956178.92	1033940.35	1.90
94	956179.32	1033941.69	1.40
95	956180.54	1033943.62	2.28
96	956182.49	1033945.44	2.67
97	956184.87	1033947.04	2.87
98	956186.86	1033949.45	3.12
99	956189.97	1033954.37	5.82
100	956192.88	1033957.81	4.51

CUADRO DE COORDENADAS - ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
100	956192.88	1033957.81	
101	956194.20	1033957.03	1.54
102	956205.15	1033951.59	12.22
103	956210.18	1033949.41	5.48
104	956213.48	1033948.84	3.35
105	956250.28	1033941.76	37.47
106	956264.64	1033939.09	14.61
107	956285.62	1033927.10	24.16
108	956299.58	1033920.56	15.40
109	956309.45	1033917.73	10.29
110	956323.89	1033914.33	14.84
111	956333.21	1033911.62	9.70
112	956343.41	1033899.41	15.91
113	956356.16	1033899.26	12.75
114	956373.74	1033910.20	20.70
115	956426.48	1033943.01	62.11
116	956458.66	1033956.55	34.91
117	956477.29	1033962.48	19.55
118	956491.59	1033965.87	14.70
119	956508.45	1033969.04	17.15
120	956524.32	1033966.22	16.11
1	956526.13	1033973.34	7.34

ÁREA TOTAL: 5 Ha 7500.00 M2

CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTÁ - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISIÓN No. 1	FMI: 152-75708	CONVENCIONES BORDE VÍA PROYECTADA ——— LÍNEA DE COMPRA ——— EJE DE VÍA PROYECTADA - - - - - ÁREA REQUERIDA  CALZADA VÍA EXISTENTE ——— ÁREA CONSTRUÍDA REQUERIDA  CONSTRUCCIONES EXISTENTES ——— ÁREA REMANENTE  DIVERGIDAS ——— ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS  LINDEROS ——— CERCA - - - - -											
 DISEÑO Y CÁLCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S		PROPIETARIO: ANA MARIA PARRADO													
CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <th>ÁREA REQUERIDA</th> <th>ÁREA TOTAL</th> <th>ÁREA CONSTRUÍDA</th> <th>ÁREA REMANENTE</th> <th>ÁREA SOBREVIENTE</th> </tr> <tr> <td>5 Ha 7500.00 m²</td> <td>5 Ha 7500.00 m²</td> <td>226.31 m²</td> <td>0 Ha 0.0 m²</td> <td>0 Ha 0.0 m²</td> </tr> </table>				ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA REMANENTE	ÁREA SOBREVIENTE	5 Ha 7500.00 m²	5 Ha 7500.00 m²	226.31 m²	0 Ha 0.0 m²	0 Ha 0.0 m²	FECHA ELAB.: 12-08-2022 ESCALA: N/A	
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA REMANENTE	ÁREA SOBREVIENTE											
5 Ha 7500.00 m²	5 Ha 7500.00 m²	226.31 m²	0 Ha 0.0 m²	0 Ha 0.0 m²											
UNIDAD FUNCIONAL: 2 SECTOR: TÚNEL 2		No. CATASTRAL: 000000230013000 FECHA GRÁFICA No.: CHF-2-011G-I													

12.5 AÑO 2024

CUADRO DE COORDENADAS - ÁREA RONDA DE RIO			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	956526.13	1033973.34	
2	956517.47	1033982.54	12.63
3	956509.60	1033991.94	12.26
4	956492.76	1033995.02	17.12
123	956485.36	1033995.22	7.40
124	956469.27	1033991.41	16.54
125	956448.27	1033984.73	22.04
126	956412.65	1033969.73	38.65
127	956357.89	1033935.67	64.49
128	956347.76	1033929.36	11.94
129	956326.17	1033929.62	21.59
130	956308.45	1033923.98	18.60
131	956301.12	1033920.11	8.29
109	956309.45	1033917.73	8.67
110	956323.89	1033914.33	14.84
111	956333.21	1033911.62	9.70
112	956343.41	1033899.41	15.91
113	956356.16	1033899.26	12.75
114	956373.74	1033910.20	20.70
115	956426.48	1033943.01	62.11
116	956458.66	1033956.55	34.91
117	956477.29	1033962.48	19.55
118	956491.59	1033965.87	14.70
119	956508.45	1033969.04	17.15
120	956524.32	1033966.22	16.11
1	956526.13	1033973.34	7.34
ÁREA RONDA DE RIO: 0 Ha 6221.02 M2			

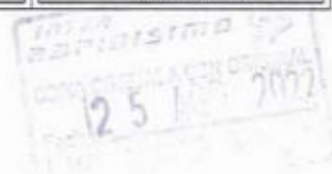
CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTÁ - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISIÓN No. 1	FME: 152-75708
 			
DISEÑO Y CÁLCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S		PROPIETARIO: ANA MARIA PARRADO	
CUADRO DE ÁREAS ÁREA REQUERIDA: 5 Ha 7500.00 m² ÁREA TOTAL: 5 Ha 7500.00 m² ÁREA CONSTRUIDA: 226.91 m² ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0.0 m² ÁREA SOBRIANTE: 0 Ha 0.0 m²		FECHA ELAB.: 12-08-2022	UNIDAD FUNCIONAL: 2
ESCALA: N/A		SECTOR: TÚNEL 2	Nº. CATASTRAL: 00000230013000
			FECHA GRÁFICA No. CHF-2-011G-I

COPIA OTORGADA CON CANCELACIÓN
25 MAR 2022

CUADRO DE COORDENADAS - CONSTRUCCIÓN 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	956259.48	1033989.61	12.70
B	956249.49	1033997.46	
C	956248.69	1033996.43	1.30
D	956243.03	1034000.88	7.20
E	956236.91	1033993.10	9.90
F	956252.56	1033980.80	19.90
A	956259.48	1033989.61	11.20
ÁREA CONSTRUCCIÓN 1 : 213.52 m ²			

CUADRO DE COORDENADAS - CONSTRUCCIÓN 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
G	956242.16	1034001.31	3.15
H	956239.68	1034003.26	
I	956237.05	1033999.92	4.25
J	956239.53	1033997.97	3.15
G	956242.16	1034001.31	4.25
ÁREA CONSTRUCCION 2: 13.39 m ²			

CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTÁ - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISIÓN No. 1	FME 152-75708	CONVENCIONES BORDE VÍA PROYECTADA: ——— EJE DE VÍA PROYECTADA: - - - - CALZADA VÍA EXISTENTE: ——— CONSTRUCCIONES EXISTENTES: ——— QUEBRADAS: ——— LINDERO: ——— CERCA: - - - -											
 		PROPIETARIO: ANA MARIA PARRADO		LÍNEA DE COMPRA: ——— ÁREA REQUERIDA:  ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA:  ÁREA REMANENTE:  ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: 											
DISEÑO Y CÁLCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVANDINA S.A.S		FECHA ELAB.: 12-08-2022		No. CATASTRAL: 000000230013000											
CUADRO DE ÁREAS <table border="1"> <tr> <th>ÁREA REQUERIDA</th> <th>ÁREA TOTAL</th> <th>ÁREA CONSTRUIDA</th> <th>ÁREA REMANENTE</th> <th>ÁREA SOBREPANTE</th> </tr> <tr> <td>5 Ha 7500.00 m²</td> <td>5 Ha 7500.00 m²</td> <td>226.91 m²</td> <td>0 Ha 0.0 m²</td> <td>0 Ha 0.0 m²</td> </tr> </table>		ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA REMANENTE	ÁREA SOBREPANTE	5 Ha 7500.00 m ²	5 Ha 7500.00 m ²	226.91 m ²	0 Ha 0.0 m ²	0 Ha 0.0 m ²	ESCALA: N/A		UNIDAD FUNCIONAL: 2 SECTOR: TÚNEL 2	
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA REMANENTE	ÁREA SOBREPANTE											
5 Ha 7500.00 m ²	5 Ha 7500.00 m ²	226.91 m ²	0 Ha 0.0 m ²	0 Ha 0.0 m ²											
				FICHA GRÁFICA No. CHF-2-011G-4											





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

AVALÚO PREDIO CHF-2-011G-I

FECHA : 16 DE AGOSTO DE 2022
SOLICITANTE : CONCESIONARIA VIAL ANDINA
PROYECTO : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
TUNEL 2



1. INFORMACIÓN GENERAL

- | | |
|-------------------------|---------------------------------|
| 1.1. Solicitud. | Concesionaria Vial Andina |
| 1.2. Fecha de solicitud | 12 de agosto de 2022 |
| 1.3. Tipo de Inmueble. | Lote de terreno y construcción. |
| 1.4. Tipo de Avalúo. | Comercial corporativo |
| 1.5. Marco Normativo. | |

Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones)

Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones)

Ley 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).



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1.6. Departamento. | Cundinamarca |
| 1.7. Municipio. | Guayabetal |
| 1.8. Vereda. | Casa de Teja |
| 1.9. Uso permitido | Agropecuario tradicional |
| 1.10. Abscisado del área requerida | Del K63+612.14 l al K 63+798.54 l, tomada del plano topográfico y ficha predial suministrado por el solicitante |
| 1.11. Uso actual del inmueble. | Agropecuario |
| 1.12. Información Catastral | |
| 1.12.1. Cedula Catastral | 000000230013000 |
| 1.12.2. Área de terreno | 5.7500 ha |
| 1.12.3. Avalúo Catastral Vigente | \$ 12'613.000 |
| 1.13. Fecha de Visita al predio. | 14 de agosto de 2022 |
| 1.14. Fecha del Informe de Avalúo. | 16 de agosto de 2022. |
| 1.15. Nombre del predio | La Esmeralda. |

2. DOCUMENTOS

- 2.1. Certificado de Tradición y Libertad 152-75708 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza expedido el 15/09/2020.
- 2.2. Escritura Pública 125 del 30/01/1927 de la Notaria de Cáqueza.
- 2.3. Certificado de norma de uso de suelo de la oficina de planeación y obras públicas del municipio de Guayabetal, del 23/04/2018.
- 2.4. Estudio de Títulos realizado el 12/08/2022.
- 2.5. Ficha Predial CHF-2-011G-I, suministrada por la Concesionaria Vial Andina, en donde se encuentra la identificación Legal del predio y datos necesarios para la realización de este informe.
- 2.6. Plano del área requerida CHF-2-011G-I.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

- | | |
|--|--|
| 3.1. Propietario | ANA MARIA PARRADO |
| 3.2. Título de Adquisición. | Escritura Pública 125 del 30/01/1927 de la Notaria de Cáqueza. |
| 3.3. Matricula Inmobiliaria. | 152-75708 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza expedido el 15/09/2020. |
| 3.4. Observaciones Jurídicas | Anotación N° 002: Oficio N° 0737 de 2020 emitido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Guayabetal, mediante al cual se ordena la inscripción de la DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA N° 253354089001-2020-00203-00 que adelanta el Señor CARLOS ALBERTO ROMERO BARBOSA en contra de la señora ANA MARIA PARRADO Y PERSONAS INDETERMINADAS. |
| 3.5. El Estudio Jurídico es responsabilidad de la Entidad contratante. | |

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

- | | |
|------------------------------|---|
| 4.1. Delimitación del Sector | El oriente con la vereda Casa de Teja.
El occidente con la vereda San Miguel.
El norte con la vereda Chirajara Baja.
El sur con el Municipio de Acacias. |
|------------------------------|---|



AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA

PREDIO CHF-2-011G-I

Página 2 de 52

Carrera 54 106 18 Of 612, Tel: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Tel: (8) 7710183 Segamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



AVALUADOR
CERTIFICADO POR EL RAA





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

- 4.2. Actividad Predominante. Agropecuaria.
4.3. Topografía. Escarpado.
4.4. Características climáticas. Temperatura media 20°C y altitud 1.270 m.s.n.m.
4.5. Condiciones Agrologicas

4.5.1. Clase VII: Suelo con relieve similar a las de la Clase VI o también muy escarpados, con pendientes mayores del 50%. La erosión es más grave que en los suelos de Clase VI. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta 100 %, moderada hasta 70%, severa hasta 50 % y muy severa hasta 30 %. Muy superficiales a muy profundos, pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Suelos salinos, salino sódicos hasta el 7 % del área. Drenaje natural desde excesivo a muy pobre; encharcamientos hasta 120 días acumulados por año; las inundaciones de 4 a 6 meses por año. Retención de agua excesiva a muy baja; permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Por las limitaciones tan graves que presenta esta clase, su uso se limita principalmente a la vegetación forestal y en las áreas de pendientes menos abruptas, a potreros con muy cuidadoso manejo. En general requiere un manejo extremadamente cuidadoso, especialmente en relación con la conservación de las cuencas hidrográficas.

Fuente: http://www2.igac.gov.co/igac_web/normograma_files/RESOLUCION29651995.pdf.

4.6. Servicios Públicos

ALCANTARILLADO		ACUEDUCTO VEREDAL	X	TRANSP.INTERMNPAL	X
TELEFONO		ALUMBRADO PUBLICO			
ENERGIA	X	POZO SÉPTICO	X		

- 4.7. Servicios Comunes: No posee
4.8. Vías de Acceso y transporte: Vía al llano, que comunica al municipio de Cárquez con el municipio de Villavicencio, con dos carriles, uno en cada sentido, sin separador y en pavimento asfáltico en regular estado de conservación y mantenimiento, con transporte de buses y busetas en forma continua.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

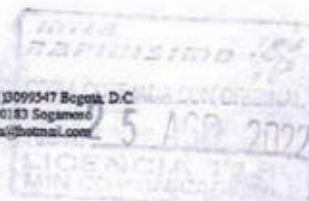
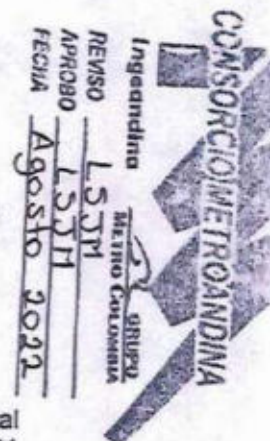
5.1. ÁREA DE ACTIVIDAD: De acuerdo con el EOT del municipio de Guayabetal aprobado por el Acuerdo Municipal 049 del 2000, modificado por el acuerdo 21 del 4 de septiembre de 2011, este predio se encuentra clasificado como predio rural de Uso Agropecuario tradicional. (Ver Anexo)

Uso Principal: cultivos semilimpios, cultivos silvoagrícolas, cultivos silvopastoril.

Uso Complementario: Protección, conservación, revegetalización, turismo y residencia campestre individual.

Uso Restringido: comercial, recreación, servicios.

Uso Prohibido: industrial, minería, rehabilitación, residencia campestre, agrupación, crecimiento de núcleos urbanos existentes, crecimiento de núcleos urbanos nuevos, cultivos limpios, cultivos densos, e invernaderos.





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

6.1. Ubicación. Posee frente sobre la Vía Autopista al Llano, corredor vial que interconecta a Bogotá con Villavicencio, a una distancia aproximada de tres kilómetros, del casco urbano de Guayabetal, costado izquierdo.

6.2. Área de terreno.

6.2.1	Área total del predio	5,750000	ha
6.2.2	Área Requerida	5,750000	ha
6.2.3	Área Requerida	-	ha
6.2.4	Área Sobrante	-	ha

6.3. Linderos:

FRANJA 1	
Por el Norte	VICENTE MORA ROZO, en longitud 142,73 metros
Por el Sur	ANTONIO GUAVITA GARCIA/ LA NACION 000000230023000, en longitud 220,13 metros
Por el Oriente	JOSE EDILSON TRUJILLO GOYENECHE, en longitud 431,11 metros
Por el Occidente	ANA ESTHER GUAVITA MORENO / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA / PEDRO EMILIO VELANDIA CASTILLO, en longitud 532,85 metros
Fuente	Ficha predial CHF-2-011G-I

6.4. Vías de acceso al predio. Autopista al Llano, en pavimento asfáltico, con dos carriles, uno en cada dirección.

6.5. Servicios Públicos.

ALCANTARILLADO	ACUEDUCTO VEREDAL	X	TRANSP.INTERMNPAL	X
TELEFONO	ALUMBRADO PUBLICO			
ENERGIA	X POZO SÉPTICO	X		

6.6. Unidades fisiográficas: Una, con suelo fuertemente quebrado, pendientes entre el 26% y el 50%, uso agropecuario, norma de uso suelo Agropecuario tradicional, fuerte pedregosidad, rocosidad y erosión, baja fertilidad, suelos superficiales, facilidad de drenaje natural, temperatura media 20°C y altitud 1.270 m.s.n.m.



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

6.7. Área Construida C1: 213.52 m².

Características Constructivas.

6.7.1. Cimentación	Concreto ciclópeo
6.7.2. Muros	Bloque pañetados y pintados
6.7.3. Pintura	Vinilo
6.7.4. Piso	Concreto esmaltado
6.7.5. Estructura	Aporticada
6.7.6. Estructura de cubierta	Estructura metálica
6.7.7. Cubierta	Teja de Fibrocemento
6.7.8. Enchapes	Mesón de cocina.
6.7.9. Baño	No posee
6.7.10. Cocina	mesón enchapado con mobiliario sencillo
6.7.11. Distribución Interna.	4 habitaciones y cocina.



6.8. Área Construida C2: 13.39 m².

Características Constructivas.

6.8.1. Cimentación	Concreto ciclópeo
6.8.2. Muros	Bloque a la vista.
6.8.3. Pintura	No posee.
6.8.4. Piso	Concreto esmaltado
6.8.5. Estructura	Aporticada
6.8.6. Estructura de cubierta	Estructura metálica
6.8.7. Cubierta	Teja termoacustica.
6.8.8. Enchapes	Mesón de cocina.
6.8.9. Baño	No posee
6.8.10. Cocina	mesón enchapado con mobiliario sencillo
6.8.11. Distribución Interna.	1 habitación y cocina.

CONSTRUCCIÓN 1: DE FORMA IRREGULAR CON UN PERIMETRO DE (62.20)M, PISO EN CONCRETO ESMALTADO, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO, MUROS EN LADRILLO CEMENTO, CONCRETO CONFINADO Y BLOQUE A LA VISTA, PAÑETADOS Y PINTADOS EN LA FACHADA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGA CORONAS DE AMARRE, PERFILERIA METALICA Y TEJA DE FIBROCEMENTO A DOS AGUAS, LA COCINA INCLUYE MESON ENCHAPADO EN BALDOSA DE (1.70*0.60)M Y (0.10)M DE ESPESOR, SOPORTADO EN MUROS DE CONCRETO DE (0.70)M DE ALTURA Y (0.10)M DE ESPESOR. POCETA EN ALUMINIO, ESTUFA EN LADRILLO CEMENTO (0.75*1.35)M Y (0.85)M DE ALTURA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 13 AÑOS.	213.52	m²
CONSTRUCCION 2: DE (4.25*3.15)M PISO EN CONCRETO ESMALTADO, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO DE (0.10*0.20)M Y (2.30)M DE ALTURA, MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS CORONAS DE CONCRETO REFORZADO, PERFILERIA METALICA Y TEJA TERMOACUSTICA A DOS AGUAS, PUERTAS Y VENTANAS EN ANGULO METALICO, INCLUYE MESON CON MUROS EN BLOQUE Y CONCRETO, CON DOS PLACAS DE CONCRETO ENCHAPADO DE (2.00*0.60)M Y (0.80)M DE ALTURA, LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 2 AÑOS.	13.39	m²



PREDIO CHF-2-011G-J
Página 5 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3166073 - (113099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Telf: (8) 7710183 Sogamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

6.9. Anexos otras construcciones:

M1: SUBMURACIÓN 1: EN PIEDRA DE LAJA DE (17.40)M DE LONGITUD, (1.20)M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (2.40)M	50.11	m ³
M2: ZONA DURA 1: DE (2.20*1.80)M, EN CONCRETO DE (0.20)M DE ESPESOR.	3.96	m ²
M3: LAVADERO 1: CON DOS FREGADEROS EN CONCRETO ARMADO Y REFORZADO DE (0.90*0.90)M Y (0.10)M DE ESPESOR, TANQUE EN CONCRETO REFORZADO DE (0.90*0.90)M Y (0.90)M DE ALTURA.	1.00	un
M4: TRAMPA DE GRASA 1: EN CONCRETO REFORZADO DE (0.60*0.60)M Y (0.40)M DE PROFUNDIDAD, INCLUYE TAPA EN CONCRETO DE (0.10)M DE ESPESOR	1.00	un
M5: HALL: DE (1.05*3.05)M PISO EN CONCRETO ESMALTADO DE (0.40)M DE ESPESOR, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGA CORNAS DE CONCRETO, PERFILERIA METÁLICA Y TEJA TERMOACUSTICA	3.20	m ²
M6: ZONA DURA 2: DE (4.0*4.40)M, EN CONCRETO REFORZADO DE (0.30)M DE ESPESOR, INCLUYE DOS COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO DE (0.15*0.15)M Y (2.20)M DE ALTURA.	17.60	m ²
M7 CAJA DE INSPECCIÓN 1: EN CONCRETO DE (0.65*0.60)M Y (0.45)M DE ALTURA, INCLUYE TAPA EN CONCRETO CON ESPESOR DE (0.10)M, CON CIMENTACION EN PLACA DE CONCRETO REFORZADO CON VARILLA DE 1/2", DE (0.95*0.85)M Y (0.10)M DE ESPESOR.	1.00	un
M8 SUBMURACIÓN 2: EN PIEDRA DE LAJA DE (29.70)M DE LONGITUD, (1.50)M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (2.70)M	120.29	m ³
M9 CAJA DE RECOLECCIÓN: EN CONCRETO REFORZADO DE (0.70*0.60)M Y (0.40)M DE PROFUNDIDAD.	1.00	un
M10 SUBMURACIÓN 3: EN PIEDRA DE LAJA DE (4.00)M DE LONGITUD, (1.50)M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (2.40)M	14.40	m ³
M11 GALLINERO 1: DE (1.90*2.00)M PISO EN PLACA DE CONCRETO DE (0.10)M DE ESPESOR SOPORTADO EN 4 COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO DE (0.10*0.10)M Y (0.80)M DE ALTURA, CON CERRAMIENTO PERIMETRAL EN TEJA DE ZINC DE (5.80)M. ESTRUCTURA EN 4 POSTES DE MADERA DE (1.90)M DE ALTURA Y CERRAMIENTO EN MALLA METÁLICA TIPO GALLINERO DE (2.80)M DE LONGITUD Y ALTURA DE (1.10)M, CERRAMIENTO EN TABLÓN DE MADERA DE (2.80)M Y ALTURA DE (1.10)M CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA ROLLIZA Y TEJA DE ZINC.	3.80	m ²
M12 ENRAMADA 1: DE (3.60*4.70)M PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN 3 POSTES DE MADERA ASERRADA CON ALTURA PROMEDIO DE (2.50)M, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA, PERFILERIA METÁLICA Y 3 VARILLAS DE 1/2" Y (4.70)M DE LONGITUD	16.92	m ²
M13 GALLINERO 2: DE (1.40*1.10)M PISO ELEVADO EN MADERA, SOPORTADO SOBRE 4 COLUMNAS DE VARILLA CORRUGADA DE 3/4" Y (1.20)M DE ALTURA, ESTRUCTURA EN 12 VARILLAS DE 1/2" Y ALTURA DE (0.60)M CON CERRAMIENTO EN MADERA ASERRADA EN 3 CARAS DE (3.60)M LONGITUD Y (0.60)M DE ALTURA PROMEDIO, EN UNA CARA MALLA METÁLICA DE GALLINERO DE (1.40)M, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA, VARILLA DE 1/2" Y TEJA DE FIBROCEMENTO.	1.54	m ²
M14 GALLINERO 3: DE (1.80*4.45)M PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN 8 POSTES DE MADERA BURDA CON UNA ALTURA PROMEDIO DE (1.80)M, CERRAMIENTO EN 3 CARAS CON TABLON DE MADERA ASERRADA A MEDIA ALTURA DE (0.80)M Y (5.80)M DE LONGITUD, MALLA DE GALLINERO DE (1.50)M DE ALTURA Y (8.05)M DE LONGITUD, 1 CARA EN MADERA ASERRADA DE (4.45)M DE LONGITUD Y ALTURA DE (1.80)M, POLISOMBRA DE (1.80)M DE ALTURA Y (12.50)M DE LONGITUD, POLIETILENO DE (0.80)M DE ALTURA Y (3.80)M DE LONGITUD, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA ASERRADA Y TEJA DE ZINC, CONTIENE DMSIÓN INTERNA EN MADERA ASERRADA DE (1.80)M DE LONGITUD, Y DE (1.80)M DE ALTURA, Y DOS PUERTAS EN MADERA ASERRADA.	8.01	m ²



ANÁLISIS
CERTIFICACIÓN POR EL RAA

PREDIO CHF-2-011G-I

Página 6 de 52

Carrera 54 106 18 Of 612, Tel: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Tel: (0) 7710183 Soğamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



ANÁLISIS
CERTIFICACIÓN POR EL RAA



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

M15 ENRAMADA 2: DE (6.30*3.70)M, PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN 6 POSTES DE MADERA ASERRADA DE (2.40)M DE ALTURA CON CERRAMIENTO EN TABLON DE MADERA ASERRADA Y TEJA EN ZINC DE (2.00)M DE LONGITUD Y (1.20)M DE ALTURA, POLISOMBRA Y MALLA DE GALLINERO DE (10.0)M DE LONGITUD Y (1.10)M DE ALTURA, MALLA ELECTROSOLDADA DE (5.80)M DE LONGITUD Y (2.40)M DE ALTURA, MALLA ESLABONADA DE (5.0)M DE LONGITUD Y (1.20)M DE ALTURA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA ASERRADA Y TEJA DE ZINC, INCLUYE DIVISIÓN EN DOS TABLONES DE MADERA ASERRADA Y TEJA DE ZINC DE (3.70)M DE LONGITUD CON MALLA DE GALLINERO PLÁSTICA CON LONGITUD DE (3.70)M Y (1.40)M DE ALTURA Y UNA PUERTA EN MADERA ROLLIZA DE (0.90)M DE LONGITUD Y (2.40)M DE ALTURA.	23.31	m ²
M16 SUBMURACIÓN 4: EN PIEDRA DE LAJA DE (6.50)M DE LONGITUD, (0.30)M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (1.50)M	2.93	m ³
M17 COCHERA 1: DE (6.50 *3.00)M, PISO EN CONCRETO REFORZADO DE (0.10)M DE ESPESOR, ESTRUCTURA EN 3 COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO DE (0.20*0.20)M Y (2.20)M DE ALTURA PROMEDIO Y 3 POSTES EN MADERA ASERRADA DE (0.10*0.10)M Y (0.90)M DE ALTURA, CON CERRAMIENTO EN MALLA ELECTRO SOLDADA DE (6.50)M DE LONGITUD Y (1.70)M DE ALTURA PROMEDIO, MALLA PLÁSTICA DE GALLINERO DE (8.50)M DE LONGITUD Y (2.20)M DE ALTURA MUROS EN CONCRETO REFORZADO DE (19.0)M DE LONGITUD Y (1.40)M DE ALTURA, CUBIERTA CON SOPORTE MADERA BURDA Y UNA CERCHA METÁLICA DE (0.10*0.15)M Y (6.50)M DE LONGITUD Y TEJA DE ZINC, INCLUYE DOS COMEDEROS EN CONCRETO DE (0.30*0.30)M Y (0.20)M DE ALTURA, CAJA DE INSPECCIÓN (0.60*0.60)M Y (0.60)M DE PROFUNDIDAD.	19.50	m ²
M18 SUBMURACIÓN 5: EN PIEDRA DE LAJA DE (6.50)M DE LONGITUD, (0.30)M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (0.50)M	0.98	m ³
M19 SUBMURACIÓN 6: EN PIEDRA DE LAJA DE (7.30)M DE LONGITUD, (1.10)M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (1.50)M	12.05	m ³
M20 RESERVORIO: ARTIFICIAL DE (7.40*2.20)M Y (1.10)M DE PROFUNDIDAD, CON CERRAMIENTO EN MADERA ASERRADA DE (9.60)M LONGITUD Y PIEDRA DE LAJA DE (9.60)M DE LONGITUD.	17.91	m ³
M21 GRUTA: PLACA EN CONCRETO DE (1.20*0.7)M Y (0.10)M DE ESPESOR SOPORTADA EN MUROS DE CONCRETO CONFINADO DE (2.60)M DE LONGITUD Y (1.30)M DE ALTURA, DOS PAREDES EN CONCRETO DE (0.60)M DE LONGITUD Y (1.00)M DE ALTURA, PARED EN LA PARTE POSTERIOR DE (0.60)M DE LONGITUD Y DE (1.00)M DE ALTURA, CUBIERTA EN CONCRETO A DOS AGUAS DE (1.20*0.7)M Y ESPESOR DE (0.10)M, INCLUYE MONUMENTO EN YESO SOPORTADO EN BASE DE CONCRETO DE (0.20*0.10)M Y (0.15)M ALTURA.	1.00	un
M22 SUBMURACIÓN 7: EN PIEDRA DE LAJA DE (2.50)M DE LONGITUD, (0.60)M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (1.20)M	1.80	m ³
M23 POZO SÉPTICO: EN CONCRETO DE (1.80*1.70)M Y (2.0)M DE PROFUNDIDAD, INCLUYE CODO DE PVC DE 6". INCLUYE TAPA EN CONCRETO DE (0.12)M DE ESPESOR.	1.00	un
M24 CERCA 1: CON POSTES DE MADERA ROLLIZA A UNA DISTANCIA PROMEDIO DE (2.50)M Y DOS HILOS EN ALAMBRE DE PÚA.	11.51	m
M25 CERCA 2: CON POSTES DE MADERA ROLLIZA A UNA DISTANCIA PROMEDIO DE (2.50)M Y TRES HILOS EN ALAMBRE DE PÚA.	430.86	m
M26 RED ACOMETIDA DE AGUA: MANGUERA CAMPESINA EN PVC DE 1" CON LONGITUD DE (500)M Y 4" CON LONGITUD DE (200)M	700.00	m



7. CULTIVOS Y/O ESPECIES:

AGUACATE (D=0.16 M)	8	un
AGUACATE CRIOLLO (D=0.21 M)	2	un
AHUYAMA	1	un
AMARILLO (D=0.15 M)	22	un
AMARILLO (D=0.30 M)	12	un
PALO BLANCO (D=0.13 M)	3	un
ANÓN (D=0.10 M)	4	un
ANÓN (D=0.38 M)	1	un
BALSO (D=0.20 M)	1	un
BALSO (D=0.65 M)	1	un
BORE (D=0.05 M)	10	un
BORE (D=0.10 M)	9	un
BOSQUE NATIVO	22710	m ²
CACAO (D=0.10 M)	16	un



PREDIO CHF-2-011G-I
Página 7 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Tel: 315-3166073 - (13099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of. 202 Tel: (6) 7710183 Sogamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

PAPAYA (D=0,19 M)	7	un
CACAO (D=0,15 M)	13	un
NARANJO (D=0,13 M)	3	un
CAFÉ	155	un
CAIMO (D=0,15 M)	1	un
CAJETO (D=0,10 M)	3	un
CAJETO (D=0,15 M)	1	un
CAMBULO (D=0,30 M)	1	un
CAUCHO (D=0,20 M)	1	un
CAUCHO (D=0,60 M)	1	un
CEDRILLO (D=0,30 M)	1	un
CEDRILLO (D=0,45 M)	1	un
CEDRO (D=0,20 M)	1	un
CEDRO (D=0,25 M)	2	un
CENIZO (D=0,22 M)	12	un
CEDRO (D=0,35 M)	4	un
CEIBA (D=0,10 M)	4	un
CEDRO (D=0,90 M)	1	un
CEDRO (D=0,60 M)	1	un
CEDRO (D=0,70 M)	1	un
MARAÑON (D=0,10 M)	3	un
PALO BLANCO (D=0,15 M)	3	un
PALO BLANCO (D=0,20 M)	4	un
PALO BLANCO (D=0,30 M)	1	un
CENIZO (D=0,40 M)	1	un
CENIZO (D=0,65 M)	1	un
CHIRIMOYO (D=0,10 M)	1	un
CHIRIMOYO (D=0,15 M)	1	un
CAIMO (D=0,15 M)	1	un
GRANADILLA (D=0,03 M)	1	m
GUAMO (D=0,10 M)	2	un
GUAMO (D=0,22 M)	1	un
GUAMO DE BEJUCO (D=0,38 M)	1	un
GUANABANO (D=0,05 M)	2	un
GUANABANO (D=0,15 M)	4	un
YARUMO (D=0,25 M)	1	un
YARUMO (D=0,35 M)	2	un
GUATILA	150	m
GUAYABETO (D=0,10 M)	4	un
GUAYABETO (D=0,25 M)	2	un
MANGO (D=0,38 M)	1	un
GUAYABO (D=0,05 M)	3	un
GUAYABO (D=0,10 M)	23	un
GUAYABO (D=0,15 M)	18	un
LACRE (D=0,15 M)	1	un
LIMA-LIMÓN (D=0,10 M)	1	un
LIMÓN CASTILLA (D=0,10 M)	1	un
LIMÓN MANDARINO (D=0,05 M)	4	un
LIMÓN MANDARINO (D=0,15 M)	76	un
LIMÓN MANDARINO (D=0,20 M)	1	un
LIMÓN MANDARINO (D=0,10 M)	71	un
LULO	4	un
MANDARINA (D=0,16 M)	5	un
MANGO (D=0,10 M)	2	un
MANGO (D=0,15 M)	1	un
PALO CRUZ (D=0,10 M)	5	un
PASTOS PASTO MEJORADO	2163	m ²
PLATANO (D=0,05 M)	121	un
PLATANO (D=0,15 M)	90	un
YOPO (D=0,10 M)	9	un
YOPO (D=0,15 M)	7	un
YOPO (D=0,12 M)	4	un
YOPO (D=0,25 M)	9	un
YUCA	260	m ²



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

8. METODOS VALUATORIOS

Para el presente avalúo se utilizan el Método de Comparación o de Mercado para la determinación del valor del terreno y el Método de Costo de Reposición, para la determinación de valores de las construcciones y mejoras, los cuales están definidos en la Resolución 0620 de 2.008 del IGAC así:

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

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

$$V_c = (C_t - D) + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial
 C_t = Costo total de la construcción
 D = Depreciación
 V_t = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 9o. Consulta a expertos evaluadores o encuestas. (...) Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

(...)

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

(...)

PARÁGRAFO. En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación



PREDIO CHF-2-011G-I
Página 9 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Tel: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Tel: (6) 7710183 Segamose
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

9. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

9.1. Relación de Ofertas Obtenidas

ANÁLISIS DE OFERTAS									
Nº	INFORMACIONES	AÑO DE OFERTA	MUNICIPIO	DIRECCIÓN/VEREDA	RELIEVE	VALOR TRANSACCIONAL OFERTA	VALOR TERRENO	ÁREA HECTÁREAS	VALOR PUNTO TOTAL
7	JHÓN A. SANCHEZ	2015	Villavieja	Sección Medio Ambiente	PROTECCIÓN RECURSOS NATURALES	137.357.733	137.357.733	28.952	4.884.564
8	GUSTAVO M. RAMOS	2015	Villavieja	Sección Medio Ambiente	PROTECCIÓN RECURSOS NATURALES	61.966.743	61.966.743	11.2157	5.525.000
9	GUSTAVO M. RAMOS	2015	Villavieja	Sección Medio Ambiente	PROTECCIÓN RECURSOS NATURALES	112.005.543	112.005.543	20.2798	5.525.681
									Promedio
									Desviación Estandar
									Coefficiente de variación
									Límite Superior
									Límite Inferior
									VALOR HOMOGENIZADO DE ha

Fuente: Estudio de Zonas Geoeconómicas Tabla 1. ESTUDIO DE MERCADO ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 2

10. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

Por la razón de no existencia de ofertas, el valor del terreno será determinado por encuestas indicadas en el Estudio de Valores de Referencia.

RECOPILACIÓN DE ENCUESTAS						
ITEM	NOMBRE	EXPERIENCIA	TELÉFONO	ZONA GEOECONOMICA	RELIEVE	VALOR ENCUESTA
1	CARLOS TALERO	AVALUADOR	312 4035458	ZONA GEOECONOMICA 1	ESCARPADO	15.000.000
2	JORGE DELGADILLO	AVALUADOR	314 2938976	ZONA GEOECONOMICA 1	ESCARPADO	17.000.000
3	GUSTAVO GOMEZ	AVALUADOR	321 4324540	ZONA GEOECONOMICA 1	ESCARPADO	18.000.000
						Promedio
						Desviación Estandar
						Coefficiente de variación
						Límite Superior
						Límite Inferior
						Factor por Variación
						VALOR HOMOGENIZADO DE ha

Fuente: Estudio de Zonas Geoeconómicas Tabla 2. ESTUDIO DE MERCADO ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA 1

11. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

11.1. El análisis realizado a las muestras, por el Método Comparativo, cumple con el factor de Coeficiente de Variación, menor a 7.5%, permitido por la norma, razón por la cual, es aceptable tanto el análisis como las muestras obtenidas.

11.2. De acuerdo con el anterior análisis, mostrado en el numeral 8 y 9, se puede determinar que este predio cercano a la vía posee un valor de \$ 16'000.000.00 por hectárea de terreno agropecuario, y un valor de \$ 5'298.000.00 por hectárea de terreno en ronda hidráulica.



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

12. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN:

C1: CONSTRUCCIÓN					Unid: m²	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Vivienda Unifamiliar VIP	Constr 203	46	m²	1,0000	1.306.168	1.306.168
Subtotal						1.306.168
Subtotal con AIU				15%		1.502.093
Año de Construcción			2005			
Vida Útil			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,24			
Valor final						1.243.193
Valor Adoptado						1.243.200

C2: CONSTRUCCIÓN 2					Unid: m²	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Vivienda Unifamiliar VIP	Constr 203	46	m²	1,0000	1.306.168	1.306.168
Subtotal						1.306.168
Subtotal con AIU				15%		1.502.093
Año de Construcción			2016			
Vida Útil			70 Años			
Vida de uso			6 Años			
Factor de uso			8,57			
Factor Conservación			3,0			
Depreciación			21,91			
Valor final						1.172.943
Valor Adoptado						1.172.900

13. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXAS

M1: SUBMURACIÓN 1					Unid: m³	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	1,9488	21.973	42.821
Rajón de piedra	Constr 203	62	m²	40,0896	36.018	1.443.947
Mortero 1:4	Constr 203	148	m²	10,0224	573.345	5.746.293
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	195,4368	21.973	4.294.333
Subtotal						11.527.394
Subtotal con AIU				15%		13.256.503
Valor por M3			m³	50,11		264.548
Año de Construcción			2005			
Vida Útil			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,24			
Valor final						218.951
Valor Adoptado						219.000

Nota: La limpieza y descapote incluye herramienta y mano de obra.



PREDIO CHF-2-011G-1
Página 11 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Tel: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Tel: (3) 7710183 Segamose
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



REVISO LSJM
APROBO LSJM
FECHA Agosto 2022



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

M2: ZONA DURA 1					Unid: m²	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,08	21.973	1.758
Base granular B-400	Constr 203	61	m³	0,20	15.920	3.184
Vibrocompactador rana	Constr 203	86	d	0,04	61.745	2.470
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	1,44	21.973	31.641
Concreto 3000 PSI	Constr 203	148	m²	0,20	436.043	87.209
Subtotal						126.261
Subtotal con AIIJ				15%		145.201
Año de Construcción			2005			
Vida Útil			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,34			
Valor final						126.174
Valor Adoptado						120.200

Nota: La limpieza y descapote incluye herramienta y mano de obra.

M3: LAVADERO 1					Unid: UN	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle e piso	Constr 203	154	m²	0,81	114.668	92.881
Muro divisorio bloque n°4	Constr 203	160	m²	3,24	35.572	115.253
Pañete liso 1:4	Constr 203	149	m²	4,86	29.300	142.398
Placa concreto entrepiso 10 cm M Elect	Constr 203	155	m²	0,81	95.887	77.668
Muro divisorio bloque n°4	Constr 203	160	m²	2,92	35.572	103.728
Pañete liso 1:4	Constr 203	149	m²	2,92	29.300	85.439
Placa concreto entrepiso 10 cm M Elect	Constr 203	155	m²	1,62	95.887	155.337
Subtotal						772.705
Subtotal con AIIJ				15%		888.610
Año de Construcción			2005			
Vida Útil			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,34			
Valor final						735.449
Valor Adoptado						735.400

Nota: Muros en bloque y Pañete incluyen materiales y mano de obra.

M4: TRAMPA DE GRASA 1					Unid: UN	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,03	21.973	633
Excavación manual general (Piso)	Constr 203	133	m³	0,14	160.179	23.066
Base granular B-400	Constr 203	61	m²	0,07	15.920	1.146
Vibrocompactador rana	Constr 203	86	d	0,01	61.745	889
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,26	21.973	5.695
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle e piso	Constr 203	154	m²	0,36	114.668	41.280
Muro divisorio bloque n°4	Constr 203	160	m²	0,96	35.572	34.149
Pañete liso 1:4	Constr 203	149	m²	0,96	29.300	28.128
Placa concreto entrepiso 10 cm M Elect	Constr 203	155	m²	0,36	95.887	34.516
Subtotal						169.506
Subtotal con AIIJ				15%		194.932
Año de Construcción			2005			
Vida Útil			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,34			
Valor final						161.334
Valor Adoptado						161.300

PREDIO CHF-2-011G-I
Página 12 de 82

Carrera 54 106 18 Of 612, Tel: 315-3166073 - (13099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of. 202 Tel: (R) 7710183 Sogamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

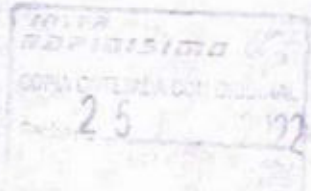
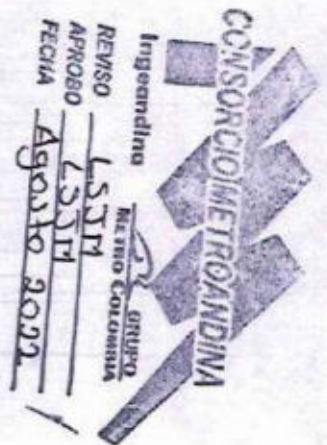
M5: HALL					Unid: m²	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Vivienda Unifamiliar VIP	Constr 203	45	m²	1,00	1.306.168	1.306.168
Subtotal						1.306.168
Subtotal con AUI				15%		1.502.093
Valor por unidad			m²	1,00		1.502.093
Año de Construcción			2016			
Vida Útil			70 Años			
Vida de uso			6 Años			
Factor de uso			8,57			
Factor Conservación			1,5			
Depreciación			4,68			
Valor final						1.431.832
Valor Adoptado						1.431.800

M6: ZONA DURA 2					Unid: m³	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,0800	21.973	1.758
Base granular B-400	Constr 203	61	m³	0,2000	15.920	3.184
Vibrocompactador rana	Constr 203	86	d	0,0400	61.745	2.470
Concreto 3000 PSI	Constr 203	148	m³	0,3000	436.043	130.813
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	2,1000	21.973	46.143
Columna 40 x 30 cm	Constr 203	153	m	0,0489	237.222	11.120
Subtotal						195.488
Subtotal con AUI				15%		224.811
Año de Construcción			2005			
Vida Útil			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,24			
Valor final						186.062
Valor Adoptado						186.100

Nota: La limpieza y descapote incluye herramienta y mano de obra.

M7 CAJA DE INSPECCIÓN 1					Unid: UN	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,03	21.973	686
Excavación manual 1 prof 1 a 2 m	Constr 203	133	m³	0,18	27.459	4.819
Base granular B-400	Constr 203	61	m³	0,08	15.920	1.242
Vibrocompactador rana	Constr 203	86	d	0,02	61.745	963
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,28	21.973	6.170
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle e piso	Constr 203	154	m²	0,81	114.668	92.594
Muro divisorio bloque n°4	Constr 203	160	m²	0,86	35.572	30.414
Pañete liso 1:4	Constr 203	149	m²	0,86	29.300	25.052
Placa concreto entrepiso 10 cm M Elect	Constr 203	155	m²	0,39	95.887	37.396
Subtotal						199.336
Subtotal con AUI				15%		229.236
Año de Construcción			2005			
Vida Útil			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,24			
Valor final						189.725
Valor Adoptado						189.700

Nota: La excavación manual, Muros en bloque y Pañete incluyen materiales y mano de obra.



PREDIO CHF-2-011G-1
Página 13 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3169073 - (133099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Telf: (8) 7710183 Soğanoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

M8 SUBMURACIÓN 2					Unid: m³	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	4,04	21.973	88.753
Rajón de piedra	Constr 203	62	m²	96,23	36.018	3.465.940
Mortero 1:4	Constr 203	148	m³	24,06	573.345	13.792.961
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	469,11	21.973	10.307.787
Subtotal						27.655.441
Subtotal con AIU				15%		31.803.757
Valor por M3			m3	120,29		264.392
Año de Construcción			2005			
Vida Útil			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,24			
Valor final						218.822
Valor Adoptado						218.800

Nota: La limpieza y descapote incluye herramienta y mano de obra.

M9 CAJA DE RECOLECCIÓN					Unid: UN	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,03	21.973	738
Base granular B-400	Constr 203	61	m²	0,08	15.920	1.337
Vibrocompactador rana	Constr 203	86	d	0,02	61.745	1.037
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,30	21.973	6.645
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle e piso	Constr 203	154	m²	0,42	114.668	48.161
Muro divisorio bloque n°4	Constr 203	160	m²	1,04	35.572	36.995
Paquete liso 1:4	Constr 203	149	m²	2,08	29.300	60.944
Subtotal						155.857
Subtotal con AIU				15%		179.236
Año de Construcción			2005			
Vida Útil			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,24			
Valor final						148.343
Valor Adoptado						148.300

Nota: La excavación manual, Muros en bloque y Paquete incluyen materiales y mano de obra.

M10 SUBMURACIÓN 3					Unid: m³	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,54	21.973	11.953
Rajón de piedra	Constr 203	62	m²	11,52	36.018	414.927
Mortero 1:4	Constr 203	148	m³	2,88	573.345	1.651.234
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	56,16	21.973	1.234.004
Subtotal						3.312.118
Subtotal con AIU				15%		3.808.936
Valor por M3			m3	14,40		264.509
Año de Construcción			2005			
Vida Útil			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,24			
Valor final						218.919
Valor Adoptado						218.900

Nota: La limpieza y descapote incluye herramienta y mano de obra.



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

M11 GALLINERO 1					
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	Unid: m²
Limpeza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,0800	21.973
Base granular B-400	Constr 203	61	m³	0,2000	15.920
Vibrocompactador rana	Constr 203	86	d	0,0400	61.745
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,7200	21.973
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle e piso	Constr 203	154	m²	1,0000	114.668
Teja aluzinc (Cerramiento)	Constr 203	82	m²	5,8000	17.144
Columna 40 x 30 cm	Constr 203	153	m	0,0702	237.222
Vara corredor Ø 8 a 10 cm	Constr 203	101	un	0,6667	8.124
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,4000	21.973
Estructura madera para teja fibroc.	Constr 203	150	m²	1,0000	34.478
Teja aluzinc	Constr 203	82	m²	1,0000	17.144
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,7000	21.973
Malla galvanizada 50m x 1,8m	Mer Libre	0	rf	0,0090	70.000
Tabla burra Euc 30 x 2,7 cm x 2,9 m	Constr 203	100	un	0,9316	18.606
Subtotal					17.334
Subtotal con AIIU					353.155
Año de Construcción				15%	406.129
Vida Útil			2005		
Vida de uso			40 Años		
Factor de uso			17 Años		
Factor Conservación			42,50		
Depreciación			2,5		
Valor final			25,88		
Valor Adoptado					260.390
Nota: La limpieza y descapote y entramado de cubierta incluyen materiales y mano de obra.					260.400

M12 ENRAMADA 1					
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	Unid: m²
Limpeza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,08	21.973
Vara corredor Ø 8 a 10 cm	Constr 203	101	un	0,15	8.124
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,40	21.973
Estructura madera para teja fibroc.	Constr 203	150	m²	1,00	34.478
Barra corrugada 1/2" 6m	Homecenter	WEB	un	0,14	29.990
Angulo 1" X 1/8" X 6m	Homecenter	Web	un	0,05	36.030
Teja aluzinc	Constr 203	82	m²	1,00	17.144
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,70	21.973
Subtotal					15.381
Subtotal con AIIU					84.584
Año de Construcción			2005	15%	97.271
Vida Útil			40 Años		
Vida de uso			17 Años		
Factor de uso			42,50		
Factor Conservación			3,0		
Depreciación			42,90		
Valor final					55.541
Valor Adoptado					55.500
Nota: La limpieza y descapote y entramado de cubierta incluyen materiales y mano de obra.					



PREDIO CHF-2-011G-1
Página 15 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Tel: 315-3166073 - (1) 3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Tel: (N) 7710183 Sojamoso
lonjavaaluatoria@gmail.com, lonjavavaluatoria@hotmail.com



VALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

M13 GALLINERO 2					Unid: m²	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,08	21.973	1.758
Tabla burra Euc 30 x 2.7 cmx 2.9 m	Constr 203	100	un	1,15	18.606	21.386
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,40	21.973	8.789
Barra corrugada 3/4" 6m	Homecenter	WEB	un	0,52	68.120	35.387
Barra corrugada 1/2" 6m	Homecenter	WEB	un	0,78	29.990	23.369
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,40	21.973	8.789
Estructura madera para teja fibroc.	Constr 203	150	m²	1,00	34.478	34.478
Barra corrugada 1/2" 6m	Homecenter	WEB	un	0,15	29.990	4.544
Teja fibrocemento N 4	Constr 203	81	m²	1,00	19.594	19.594
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,70	21.973	15.381
Malla gallinero 50m *1,8m	Mer Libre	0	rl	0,01	70.000	707
Tabla burra Euc 30 x 2.7 cmx 2.9 m	Constr 203	100	un	1,61	18.606	29.996
Puntilla con cabeza 2"	Constr 203	117	lb	0,10	3.890	389
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,40	21.973	8.789
Subtotal						213.357
Subtotal con AIIJ					15%	245.360
Año de Construcción				2005		
Vida Útil				40 Años		
Vida de uso				17 Años		
Factor de uso				42,50		
Factor Conservación				2,0		
Depreciación				32,05		
Valor final						166.721
Valor Adoptado						166.700

Nota: La limpieza y descapote y entramado de cubierta incluyen materiales y mano de obra.

M14 GALLINERO 3					Unid: m²	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,0800	21.973	1.758
Vara corredor Ø 8 a 10 cm	Constr 203	101	un	0,5993	8.124	4.868
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,4000	21.973	8.789
Estructura madera para teja fibroc.	Constr 203	150	m²	1,0000	34.478	34.478
Teja aluzinc	Constr 203	82	m²	1,0000	17.144	17.144
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,7000	21.973	15.381
Tabla burra Euc 30 x 2.7 cmx 2.9 m	Constr 203	100	un	2,2802	18.606	42.425
Malla gallinero 50m *1,8m	Mer Libre	0	rl	0,0167	70.000	1.172
Polisombra 1 X 4 m	Constr 203	112	m	0,7022	1.300	913
Plástico Polietileno Cal 6 4m*10m 40 m2	Mer libre	0	m²	0,3095	1.750	664
Tabla burra Euc 30 x 2.7 cmx 2.9 m	Constr 203	100	un	0,4649	18.606	8.651
Puntilla con cabeza 2"	Constr 203	117	lb	0,1000	3.890	389
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,4000	21.973	8.789
Subtotal						145.422
Subtotal con AIIJ					15%	167.235
Año de Construcción				2005		
Vida Útil				40 Años		
Vida de uso				17 Años		
Factor de uso				42,50		
Factor Conservación				2,0		
Depreciación				32,05		
Valor final						113.636
Valor Adoptado						113.600

Nota: La limpieza y descapote y entramado de cubierta incluyen materiales y mano de obra.



AN ALIADO
CERTIFICADO POR EL RAA

PREDIO CHF-2-0110-I

Página 16 de 52

Carrera 54 | 06 18 Of 612. Telf: 315-3166073 - (1)3999547 Bogotá, D.C.

Carrera 12 # 34 A-18 Of 202 Telf: (K) 7710183 Soğamoso

lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



AN ALIADO
CERTIFICADO POR EL NAI



Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz

M15 ENRAMADA 2:					Unid: m³	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,0800	21.973	1.758
Vara corredor Ø 8 a 10 cm	Constr 203	101	un	0,2059	8.124	1.673
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,4000	21.973	8.789
Estructura madera para teja fibroc.	Constr 203	150	m²	1,0000	34.478	34.478
Teja aluzinc	Constr 203	82	m²	1,0000	17.144	17.144
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,7000	21.973	15.381
Malla eslabonada cal 16	Homecenter	WEB	m²	0,2574	16.661	4.289
Tabla burra Euc 30 x 2.7 cm x 2.9 m	Constr 203	100	un	0,1450	18.606	2.697
Polisombra 1 X 4 m	Constr 203	112	m	0,1180	1.300	153
Malla gallinero 50m *1,8m	Mer Libre	0	rl	0,0077	70.000	540
Teja aluzinc (Cerramiento)	Constr 203	82	m²	0,3252	17.144	5.575
Malla electrosoldada XX-159 6 X 2.35m	Homecenter	WEB	un	0,0424	115.560	4.894
Tabla burra Euc 30 x 2.7 cm x 2.9 m	Constr 203	100	un	0,1065	18.606	1.982
Puntilla con cabeza 2"	Constr 203	117	lb	0,1000	3.890	389
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,4000	21.973	8.789
Subtotal						108.531
Subtotal con AIU				15%		124.811
Año de Construcción			2005			
Vida útil			40 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			42,50			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			32,05			
Valor final						84.808
Valor Adoptado						84.800

Nota: La limpieza y descapote y enramado de cubierta incluyen materiales y mano de obra.

M16 SUBMURACION 4					Unid: m³	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,26	21.973	5.713
Rajón de piedra	Constr 203	62	m²	2,34	36.018	84.282
Mortero 1:4	Constr 203	148	m³	0,58	573.345	335.407
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	11,41	21.973	250.657
Subtotal						676.059
Subtotal con AIU				15%		777.468
Valor por M3			m³	2,93		265.347
Año de Construcción			2005			
Vida útil			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			26,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,24			
Valor final						219.612
Valor Adoptado						219.600

Nota: La limpieza y descapote incluye herramienta y mano de obra.





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

M17 COCHERA 1					Unid: m ²	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,0800	21.973	1.758
Base granular B-400	Constr 203	61	m ²	0,2000	15.920	3.184
Vibrocompactador rana	Constr 203	86	d	0,0400	61.745	2.470
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,7200	21.973	15.821
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle e piso	Constr 203	154	m ²	1,0000	114.668	114.668
Columna 40 x 30 cm	Constr 203	153	m	0,1128	237.222	26.764
Vara corredor Ø 8 a 10 cm	Constr 203	101	un	0,0462	8.124	375
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,4000	21.973	8.789
Estructura madera para teja fibroc.	Constr 203	150	m ²	1,0000	34.478	34.478
Estructura metálica para teja fibroc.	Constr 203	150	m ²	0,3333	37.727	12.576
Teja aluzinc	Constr 203	82	m ²	1,0000	17.144	17.144
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,7000	21.973	15.381
Malla electrosoldada XX-159 6 X 2.35m	Homecenter	WEB	un	0,0402	115.560	4.644
Malla gallinero 50m *1,8m	Mer Libre	0	m	0,0119	70.000	834
Muro divisorio bloque n°4	Constr 203	160	m ²	1,3641	35.572	48.524
Paquete liso 1:4	Constr 203	149	m ²	2,7282	29.300	79.936
COMEDERO						
Muro divisorio bloque n°4	Constr 203	160	m ²	0,0246	35.572	876
Paquete liso 1:4	Constr 203	149	m ²	0,0492	29.300	1.442
CAJA DE INSPECCIÓN						
Excavación manual (Cimientos)	Constr 203	133	m ²	0,0111	27.459	304
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle e piso	Constr 203	154	m ²	0,3600	114.668	41.280
Muro divisorio bloque n°4	Constr 203	160	m ²	0,0738	35.572	2.627
Paquete liso 1:4	Constr 203	149	m ²	0,0738	29.300	2.164
Subtotal						436.038
Subtotal con AUI				15%		501.444
Año de Construcción				2005		
Vida Útil				40 Años		
Vida de uso				17 Años		
Factor de uso				42,50		
Factor Conservación				2,0		
Depreciación				32,05		
Valor final						340.728
Valor Adoptado						340.700

Nota: La limpieza y descapote y entramado de cubierta incluyen materiales y mano de obra.

M18 SUBMURACION 5					Unid: m ³	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,26	21.973	5.713
Rajón de piedra	Constr 203	62	m ²	0,78	36.018	28.094
Mortero 1:4	Constr 203	148	m ³	0,20	573.345	111.802
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	3,80	21.973	83.552
Subtotal						229.162
Subtotal con AUI				15%		263.536
Valor por M3			m ³	0,98		268.914
Año de Construcción				2005		
Vida Útil				70 Años		
Vida de uso				17 Años		
Factor de uso				24,29		
Factor Conservación				2,0		
Depreciación				17,24		
Valor final						222.564
Valor Adoptado						222.600

Nota: La limpieza y descapote incluye herramienta y mano de obra.



Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz

M19 SUBMURACION 6					Unid: m²	
Descripción	Revista	Pag.	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,76	21.973	16.682
Rajón de piedra	Constr 203	62	m²	9,64	36.018	347.069
Mortero 1:4	Constr 203	148	m³	2,41	573.345	1.381.188
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	46,98	21.973	1.032.193
Subtotal						2.777.132
Subtotal con AIU				15%		3.193.702
Valor por M3			m3	12,05		265.038
Año de Construcción			2005			
Vida Util			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,24			
Valor final						219.356
Valor Adoptado						219.400

Nota: La limpieza y descapote incluye herramienta y mano de obra.

M20 RESERVORIO					Unid: M3	
Descripción	Revista	Pag.	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	1,30	21.973	28.618
Excavación mecánica	Constr 202	123	m³	17,91	36.333	650.651
Rajón de piedra	Constr 203	62	m²	2,11	36.018	76.070
Mortero 1:4	Constr 203	148	m³	0,42	573.345	242.181
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	8,24	21.973	180.987
Tabla burra Euc 30 x 2.7 cm x 2.9 m	Constr 203	100	un	12,14	18.606	225.838
Puntilla con cabeza 2"	Constr 203	117	lb	0,10	3.850	389
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,40	21.973	8.789
Subtotal						1.413.524
Subtotal con AIU				15%		1.625.552
Valor por M3			m3	17,91		90.762
Año de Construcción			2005			
Vida Util			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,24			
Valor final						75.118
Valor Adoptado						75.100

Nota: La excavación manual, Muros en bloque y Paquete incluyen materiales y mano de obra.

M21 GRUTA					Unid: UN	
Descripción	Revista	Pag.	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,07	21.973	1.477
Concreto 3000 PSI	Constr 203	148	m³	0,08	436.043	36.628
Barra corrugada 1/2" 6m	Homecenter	WEB	un	1,40	29.990	41.986
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,59	21.973	12.920
Muro divisorio bloque n°4	Constr 203	160	m²	8,56	35.572	304.496
Paquete liso 1:4	Constr 203	149	m³	17,12	29.300	501.616
Concreto 3000 PSI	Constr 203	148	m³	0,08	436.043	36.628
Barra corrugada 1/2" 6m	Homecenter	WEB	un	1,40	29.990	41.986
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,59	21.973	12.920
Subtotal						990.656
Subtotal con AIU				15%		1.139.255
Año de Construcción			2005			
Vida Util			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,24			
Valor final						942.893
Valor Adoptado						942.900





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

M22 SUBMURACION 7					Unid: m ³	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,16	21.973	3.516
Rajón de piedra	Constr 203	62	m ³	1,44	36.018	51.866
Mortero 1:4	Constr 203	148	m ³	0,36	573.345	206.404
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	7,02	21.973	154.250
Subtotal						416.036
Subtotal con AIU				15%		478.442
Valor por M3			m3	1,80		265.801
Año de Construcción			2005			
Vida Útil			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,24			
Valor final						219.988
Valor Adoptado						220.000

Nota: La limpieza y descapote incluye herramienta y mano de obra.

M23 POZO SÉPTICO					Unid: UN	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 203	151	hc	0,24	21.973	5.379
Excavación manual 1 prof 1 a 2 m	Constr 203	133	m ³	6,12	27.459	168.049
Base granular 8-400	Constr 203	61	m ³	0,61	15.920	9.743
Vibrocompactador rana	Constr 203	86	d	0,12	61.745	7.558
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	2,20	21.973	48.411
Concreto 3000 PSI	Constr 203	148	m ³	0,31	436.043	133.429
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	2,14	21.973	47.066
Muro divisorio bloque n°4	Constr 203	160	m ³	14,00	35.572	498.008
Paquete liso 1:4	Constr 203	149	m ³	14,00	29.300	410.200
Concreto 3000 PSI	Constr 203	148	m ³	0,37	436.043	160.115
Barra corrugada 1/2" 6m	Homecenter	WEB	un	5,10	29.990	152.949
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	2,14	21.973	47.066
Subtotal						1.687.973
Subtotal con AIU				15%		1.941.169
Año de Construcción			2005			
Vida Útil			70 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			24,29			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			17,24			
Valor final						1.606.589
Valor Adoptado						1.606.600

Nota: La excavación manual, Muros en bloque y Paquete incluyen materiales y mano de obra.

M24 CERCA 1					Unid: ML	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Vara corredor Ø 8 a 10 cm	Constr 203	101	un	0,40	8.124	3.250
Alambre de púas IOWA 350 M CAL 14	Homecenter	WEB	ri	0,006	209.650	1.198
Puntilla con cabeza 2"	Constr 203	117	lb	0,01	3.890	39
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,24	21.973	5.274
Subtotal						9.760
Subtotal con AIU				15%		11.224
Año de Construcción			2005			
Vida Útil			50 Años			
Vida de uso			17 Años			
Factor de uso			34,00			
Factor Conservación			2,0			
Depreciación			24,73			
Valor final						8.448
Valor Adoptado						8.400



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

M25 CERCA 2						Unid: ML	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial	
Vara corredor Ø 8 a 10 cm	Constr 203	301	un	0,40	8.124	3.250	
Alambre de púas IOWA 350 M CAL 14	Homecenter	WEB	rl	0,009	209.650	1.797	
Puntilla con cabeza 2"	Constr 203	117	lb	0,01	3.890	39	
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,24	21.973	5.274	
Subtotal						10.359	
Subtotal con AIIU				15%		11.913	
Año de Construcción			2005				
Vida útil			50 Años				
Vida de uso			17 Años				
Factor de uso			34,00				
Factor Conservación			2,0				
Depreciación			24,73				
Valor final						8.967	
Valor Adoptado						9.000	

M26 RED ACOMETIDA DE AGUA						Unid: M	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial	
Tubería PVC 4"	Constr 203	128	m	0,29	31.765	9.076	
Manguera polietileno 1" x 100 m	Mer Libre	0	m	0,71	1.000	714	
Mano de obra AA	Constr 203	151	hc	0,50	21.973	10.987	
Subtotal						20.777	
Subtotal con AIIU				15%		23.893	
Año de Construcción			2005				
Vida útil			70 Años				
Vida de uso			17 Años				
Factor de uso			24,29				
Factor Conservación			2,0				
Depreciación			17,24				
Valor final						19.775	
Valor Adoptado						19.800	

CONSORCIO METROANDINA
Ingeniería
REVISO: LSIH
APROBO: LSIH
FECHA: Agosto 2022

14. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

ANÁLISIS PARA DETERMINACIÓN DE VALORES POR VOLUMEN DE MADERA - MADERABLES								
RANGO	0,05 - 0,29	0,30 - 0,39	0,40 - 0,49	0,50 - 0,59	0,60 - 0,69	0,70 - 0,79	0,80 - 0,90	
DIAMETRO ALTURA PECHO	0,25	0,35	0,45	0,55	0,65	0,75	0,85	
ALTURA COMERCIAL	3,00	3,50	4,00	4,50	4,50	5,00	5,50	
FACTOR FORMA (0,60 - 1,0)	1	0,7	0,65	0,6	0,6	0,6	0,6	
APROVECHAMIENTO	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	
VOLUMEN M3/ARBOL	0,118	0,189	0,331	0,513	0,717	1,060	1,498	
NUMERO DE PIEZAS	3,927	6,286	11,027	17,106	23,892	35,343	49,936	
VALOR EN PIE - PIEZA	\$ 5.480	\$ 5.480	\$ 5.480	\$ 5.480	\$ 4.480	\$ 4.480	\$ 4.480	
VALOR ESTE ARBOL	\$ 21.520	\$ 34.446	\$ 60.428	\$ 93.741	\$ 107.036	\$ 158.337	\$ 223.712	
VALOR ASUMIDO	\$ 22.000	\$ 34.000	\$ 60.000	\$ 94.000	\$ 107.000	\$ 158.000	\$ 224.000	

FUENTE: LOS VALORES DE COMPRA SE CONSULTARON EN LOS ASERRIOS DE VILLAVICENCIO

COSECHA DE AGUACATE	
Iniciación de producción	5º año
Vida útil de producción	20 años
Años de producción	19 años
Años por producir	1 años
Densidad	115 Pl/Hect
Producción por año	45.000 Kg/Hect
Producción por planta	400 Kg/Pl
Valor en sitio	600 \$/Kg
Valor producción planta	240.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	8.000 \$/Planta
Valor producción	232.000 \$/Planta
Rendimiento	40%
Subtotal/pl/año	92.800 \$/Planta
Valor producción por recoger	92.800 \$/Planta
A valor presente	110.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE AHUYAMA	
Iniciación de producción	0,5 año
Vida útil de producción	1 años
Años de producción	1 años
Años por producir	1 años
Densidad	1600 Pl/Hect
Producción por año	43.200 Kg/Hect
Producción por planta	27 Kg/Pl
Valor en sitio	800 \$/Kg
Valor producción planta	21.600 \$/Planta
Gastos	
Valor costos agrícolas	5.000 \$/Planta
Valor producción	16.600 \$/Planta
Rendimiento	80%
Subtotal/pl/año	13.280 \$/Planta
Valor producción por recoger	13.280 \$/Planta
A valor presente	13.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com



PREDIO CHF-2-011G-I

Página 21 de 52

Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 34 A-18 Of. 202 Telf: (8) 7710183 Segamos
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



REGISTRO DE VALORES
CERTIFICADO PÚBLICO



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

COSECHA DE CHIRIMOYA O ANON	
Iniciación de producción	2º año
Vida útil de producción	10 años
Años de producción	9 años
Años por producir	1 años
Densidad	196 Pl/Hect
Producción por año	78.400 Kg/hect
Producción por planta	400 Kg/Pl
Valor en sitio	1200 \$/Kg
Valor producción planta	480.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	276.050 \$/Planta
Valor producción	203.950 \$/Planta
Rendimiento	50%
Subtotal/pl/año	101.975 \$/Planta
Valor producción por recoger	101.975 \$/Planta
A valor presente	100.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE BORE	
Iniciación de producción	1º año
Vida útil de producción	10 años
Años de producción	9 años
Años por producir	1 años
Densidad	10000 Pl/Hect
Producción por año	40.000 Kg/hect
Producción por planta	4 Kg/Pl
Valor en sitio	700 \$/Kg
Valor producción planta	2.800 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	1.000 \$/Planta
Valor producción	1.800 \$/Planta
Rendimiento	90%
Subtotal/pl/año	1.620 \$/Planta
Valor producción por recoger	1.620 \$/Planta
A valor presente	1.600 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

BOSQUE NATIVO		Unid. M2	
Descripción	Unid.	Cant.	V. Unit. V. Parcial
Tuno	un	1,00	5,0 5,0
Cenise	un	1,00	8,0 8,0
Lacres	un	1,00	7,0 7,0
Hormiguero	un	1,00	5,0 5,0
Algarrobo	un	1,00	5,0 5,0
Mano de obra Rev Constr 203 Pag 151	no	0,00039	21,879 8,6
Sumatoria			35,6
Valor final adoptado (Por aproximación)			36,0

COSECHA DE CACAO	
Iniciación de producción	3º año
Vida útil de producción	10 años
Años de producción	9 años
Años por producir	1 años
Densidad	784 Pl/Hect
Producción por año	627.200 Kg/hect
Producción por planta	800 Kg/Pl
Valor en sitio	1000 \$/Kg
Valor producción planta	800.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	556.986 \$/Planta
Valor producción	243.012 \$/Planta
Rendimiento	50%
Subtotal/pl/año	121.506 \$/Planta
Valor producción por recoger	121.506 \$/Planta
A valor presente	120.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE LIMON MANDARINO	
Iniciación de producción	5º año
Vida útil de producción	20 años
Años de producción	17 años
Años por producir	3 años
Densidad	200 Pl/Hect
Producción por año	20.000 Kg/hect
Producción por planta	100 Kg/Pl
Valor en sitio	500 \$/Kg
Valor producción planta	50.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	8.000 \$/Planta
Valor producción	42.000 \$/Planta
Rendimiento	85%
Subtotal/pl/año	35.700 \$/Planta
Valor producción por recoger	107.100 \$/Planta
A valor presente	110.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE CAFÉ	
Iniciación de producción	1º año
Vida útil de producción	10 años
Años de producción	7 años
Años por producir	3 años
Densidad	6000 Pl/Hect
Producción por año	10.000 Kg/hect
Producción por planta	1.66666667 Kg/Pl
Valor en sitio	7000 \$/Kg
Valor producción planta	11.667 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	1.017 \$/Planta
Valor producción	10.650 \$/Planta
Rendimiento	90%
Subtotal/pl/año	9.585 \$/Planta
Valor producción por recoger	28.755 \$/Planta
A valor presente	29.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

COSECHA DE CAIMO	
Iniciación de producción	5º año
Vida útil de producción	20 años
Años de producción	19 años
Años por producir	1 años
Densidad	90 Pl/Hect
Producción por año	20.000 Kg/hect
Producción por planta	222,22 Kg/Pl
Valor en sitio	500 \$/Kg
Valor producción planta	111.111 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	12.000 \$/Planta
Valor producción	99.111 \$/Planta
Rendimiento	80%
Subtotal/pl/año	79.289 \$/Planta
Valor producción por recoger	79.289 \$/Planta
A valor Actual	79.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com y propia

COSECHA DE GRANADILLA	
Iniciación de producción	1º año
Vida útil de producción	10 años
Años de producción	9 años
Años por producir	1 años
Densidad	815,33 Pl/Hect
Producción por año	80.000 Kg/hect
Producción por planta	98 Kg/Pl
Valor en sitio	1800 \$/Kg
Valor producción planta	176.400 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	11.500 \$/Planta
Valor producción	164.900 \$/Planta
Rendimiento	80%
Subtotal/pl/año	131.920 \$/Planta
Valor producción por recoger	131.920 \$/Planta
A valor presente	132.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE LULO	
Iniciación de producción	1º año
Vida útil de producción	10 años
Años de producción	9 años
Años por producir	1 años
Densidad	816,33 Pl/Hect
Producción por año	75.000 Kg/hect
Producción por planta	92 Kg/Pl
Valor en sitio	1200 \$/Kg
Valor producción planta	110.250 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	11.500 \$/Planta
Valor producción	98.750 \$/Planta
Rendimiento	80%
Subtotal/pl/año	79.000 \$/Planta
Valor producción por recoger	79.000 \$/Planta
A valor presente	79.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE GUAMA	
Iniciación de producción	2º año
Vida útil de producción	10 años
Años de producción	9 años
Años por producir	1 años
Densidad	100 Pl/Hect
Producción por año	40.000 Kg/hect
Producción por planta	400 Kg/Pl
Valor en sitio	700 \$/Kg
Valor producción planta	280.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	144.750 \$/Planta
Valor producción	135.250 \$/Planta
Rendimiento	70%
Subtotal/pl/año	94.668 \$/Planta
Valor producción por recoger	94.668 \$/Planta
A valor presente	95.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE GUANABANA	
Iniciación de producción	4º año
Tiempo de producción	24 meses
Producción	45 unidades
Peso	2,5 Kg/unidad
Valor en sitio	2000 \$/Kg
Cosechas por recoger	2 un
Valor producción total	180.000 \$
Gastos	
Abonos y fumigos	25.000 \$/Planta
Valor producción	155.000 \$/Planta
Rendimiento	50% \$/Planta
Valor final planta	77.500 \$/Planta
Valor asumido por planta	\$ 78.000

FUENTE: www.mag.co.cr

CONSORCIO METROANDINA
Ingeandina
GRUPO METRO COLOMBIA
REVISÓ LSJM
APROBÓ LSJM
FECHA Agosto 2022

GUATILA		Unid: ML	
Descripción	Unid	Cant	V. Unit. V. Parcial
Guatila	un	6.00	3.000 18.000
Subtotal			18.000
Valor asumido			18.000

FUENTE: AGRÓNOMO INDEPENDIENTE



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

COSECHA DE GUAYABA	
Iniciación de producción	1 ^{er} año
Vida útil de producción	10 años
Años de producción	9 años
Años por producir	1 años
Densidad	70 Pl/Hect
Producción por año	60.000 Kg/hect
Producción por planta	857 Kg/Pl
Valor en sitio	130 \$/Kg
Valor producción planta	111.429 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	11.500 \$/Planta
Valor producción	99.929 \$/Planta
Rendimiento	80%
Subtotal/pl/año	79.943 \$/Planta
Valor producción por recoger	79.943 \$/Planta
A valor presente	80.000 \$/Planta
FUENTE: www.infoagro.com	

COSECHA DE LIMON	
Iniciación de producción	5 ^{er} año
Vida útil de producción	20 años
Años de producción	17 años
Años por producir	3 años
Densidad	200 Pl/Hect
Producción por año	20.000 Kg/hect
Producción por planta	100 Kg/Pl
Valor en sitio	500 \$/Kg
Valor producción planta	50.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	8.000 \$/Planta
Valor producción	42.000 \$/Planta
Rendimiento	85%
Subtotal/pl/año	35.700 \$/Planta
Valor producción por recoger	107.100 \$/Planta
A valor presente	110.000 \$/Planta
FUENTE: www.infoagro.com	

COSECHA DE LIMON CASTILLA	
Iniciación de producción	5 ^{er} año
Vida útil de producción	20 años
Años de producción	17 años
Años por producir	3 años
Densidad	200 Pl/Hect
Producción por año	20.000 Kg/hect
Producción por planta	100 Kg/Pl
Valor en sitio	500 \$/Kg
Valor producción planta	50.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	8.000 \$/Planta
Valor producción	42.000 \$/Planta
Rendimiento	85%
Subtotal/pl/año	35.700 \$/Planta
Valor producción por recoger	107.100 \$/Planta
A valor presente	110.000 \$/Planta
FUENTE: www.infoagro.com	

COSECHA DE LIMA LIMON	
Iniciación de producción	5 ^{er} año
Vida útil de producción	20 años
Años de producción	17 años
Años por producir	3 años
Densidad	200 Pl/Hect
Producción por año	20.000 Kg/hect
Producción por planta	100 Kg/Pl
Valor en sitio	500 \$/Kg
Valor producción planta	50.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	8.000 \$/Planta
Valor producción	42.000 \$/Planta
Rendimiento	85%
Subtotal/pl/año	35.700 \$/Planta
Valor producción por recoger	107.100 \$/Planta
A valor presente	110.000 \$/Planta
FUENTE: www.infoagro.com	

COSECHA DE MANGO	
Iniciación de producción	5 ^{er} año
Vida útil de producción	20 años
Años de producción	19 años
Años por producir	1 años
Densidad	70 Pl/Hect
Producción por año	35.000 Kg/hect
Producción por planta	500,00 Kg/Pl
Valor en sitio	650 \$/Kg
Valor producción planta	325.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	12.000 \$/Planta
Valor producción	313.000 \$/Planta
Rendimiento	80%
Subtotal/pl/año	250.400 \$/Planta
Valor producción por recoger	250.400 \$/Planta
A valor presente	250.000 \$/Planta
FUENTE: www.infoagro.com y propia	

COSECHA DE MANDARINA	
Iniciación de producción	5 ^{er} año
Vida útil de producción	20 años
Años de producción	17 años
Años por producir	3 años
Densidad	200 Pl/Hect
Producción por año	20.000 Kg/hect
Producción por planta	100 Kg/Pl
Valor en sitio	500 \$/Kg
Valor producción planta	50.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	8.000 \$/Planta
Valor producción	42.000 \$/Planta
Rendimiento	80%
Subtotal/pl/año	33.600 \$/Planta
Valor producción por recoger	100.800 \$/Planta
A valor presente	110.000 \$/Planta
FUENTE: www.infoagro.com	



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

ESTABLECIMIENTO PRADERA EN PASTO /HECTAREA				
CONCEPTO	UN	CANT.	V. UNIT.	V. PARCIAL
MECANIZACION SUELO				
Arado y rastreado	Hora	4	50.000	200.000
SEMILLAS				
Semilla pasto	Kg	6	120.000	720.000
Semilla leguminosa	Estolon	15	5.000	75.000
MANO DE OBRA				
Obreros	Día	15	60.000	900.000
Riego	Día	4	60.000	240.000
INSUMOS				
Triple 15-25-00	Kg	125	1.000	125.000
Cal	Kg	75	700	52.500
Urea	Kg	125	500	62.500
Cloruro potasio	Kg	10	15.000	150.000
TOTAL				2.525.000
VALOR ASUMIDO POR M2				250

FUENTE: Agrónomo consultor

COSECHA DE PLATANO	
Iniciación de producción	1 año
Vida útil de producción	2 años
Años de producción	1 años
Años por producir	1 años
Densidad	625 Pl/Hect
Producción por año	50.000 Kg/hect
Producción por planta	120 Kg/Pl
Valor en sitio	250 \$/Kg
Valor producción planta	30.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos agrícolas	2.000 \$/Planta
Valor producción	28.000 \$/Planta
Rendimiento	90%
Subtotal/pl/año	25.200 \$/Planta
Valor producción por recoger	25.200 \$/Planta
A valor presente	25.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE YUCA	
Iniciación de producción	1 año
Vida útil de producción	10 años
Años de producción	9 años
Años por producir	1 años
Densidad	10000 Pl/Hect
Producción por año	40.000 Kg/hect
Producción por planta	4 Kg/Pl
Valor en sitio	700 \$/Kg
Valor producción planta	2.800 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	1.010 \$/Planta
Valor producción	1.790 \$/Planta
Rendimiento	90%
Subtotal/pl/año	1.611 \$/Planta
Valor producción por recoger	1.611 \$/Planta
A valor presente	1.600 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE NARANJA	
Iniciación de producción	5º año
Vida útil de producción	20 años
Años de producción	17 años
Años por producir	3 años
Densidad	200 Pl/Hect
Producción por año	20.000 Kg/hect
Producción por planta	100 Kg/Pl
Valor en sitio	500 \$/Kg
Valor producción planta	50.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	8.000 \$/Planta
Valor producción	42.000 \$/Planta
Rendimiento	80%
Subtotal/pl/año	33.600 \$/Planta
Valor producción por recoger	100.800 \$/Planta
A valor presente	110.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE PAPAYA	
Iniciación de producción	6 meses
Tiempo de producción	18 meses
Producción	50 unidades
Peso	1 a 3 Kg/unidad
Valor en sitio	600 \$/Kg
Cosechas por recoger	2 un
Valor producción total	\$ 45.000
Gastos	
Abonos y fumigos	2.400 \$/Planta
Valor producción	42.600 \$/Planta
Rendimiento	80%
Valor final planta	34.080 \$/Planta
Valor asumido por planta	\$ 35.000

FUENTE: www.infoagro.com

CONSORCIO METROANDINA
Ingeandina
REVISOR LSJM
APROBADO LSJM
FECHA Agosto 2022

15. CONSIDERACIONES GENERALES

15.1. Normatividad. El uso dado al predio corresponde con el observado consideramos que es el apropiado.



PREDIO CHF-2-011C-1
Página 25 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3166073 - (13099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of: 202 Telf: (61) 7710183 Soğamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

15.2. Ofertas Obtenidas. El estudio se realizó a través de encuestas, por la inexistencia de ofertas para este tipo de predios.

15.3. Uso por norma y uso actual. El uso indicado por la norma, coincide con el uso encontrado en el predio el día de la visita.

15.4. Orden Público. En el momento de la visita, no se observó indicación alguna de problemas en la tranquilidad del sector por orden público.

15.5. Factores de Valorización. Los propios de la rentabilidad de la actividad agropecuaria.

15.6. Factores de Incidencia en el valor, la cercanía a la vía.

16. RESULTADO DE AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL				
DESCRIPCION	CANT.	UN.	VL. UNIT.	VALOR TOTAL
TERRENO	5.127898	ha	16.000.000	82.046.360
TERRENO CON RONDA HIDRAULICA	0.522102	ha	5.298.000	3.295.896
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES CARLOS ALBERTO ROMERO BARBOSA				
CONSTRUCCION 1: DE FORMA IRREGULAR CON UN PERIMETRO DE (62.20)M, PISO EN CONCRETO ESMALTADO, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO, MUROS EN LADRILLO CEMENTO, CONCRETO CONFINADO Y BLOQUE A LA VISTA, PAÑETADOS Y PINTADOS EN LA FACHADA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGA CORONAS DE AMARRE, PERFILERIA METALICA Y TEJA DE FIBROCEMENTO A DOS AGUAS, LA COCINA INCLUYE MESON ENCHAPADO EN BALDOSA DE (1.70*0.60)M Y (0.10)M DE ESPESOR, SOPORTADO EN MUROS DE CONCRETO DE (0.70M DE ALTURA Y (0.10)M DE ESPESOR, POCETA EN ALUMINIO, ESTUFA EN LADRILLO CEMENTO (0.75*1.35)M Y (0.85)M DE ALTURA, PUERTAS Y VENTANAS EN MADERA, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 13 AÑOS.	213.52	m ²	1.243.200	265.448.054
CONSTRUCCION 2: DE (4.25*3.15)M PISO EN CONCRETO ESMALTADO, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO DE (0.10*0.20)M Y (2.30)M DE ALTURA, MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS CORONAS DE CONCRETO REFORZADO, PERFILERIA METALICA Y TEJA TERMOACUSTICA A DOS AGUAS, PUERTAS Y VENTANAS EN ANGULO METALICO, INCLUYE MESON CON MUROS EN BLOQUE Y CONCRETO, CON DOS PLACAS DE CONCRETO ENCHAPADO DE (2.00*0.60)M Y (0.80)M DE ALTURA LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 2 AÑOS.	13.39	m ²	1.172.900	15.705.131
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS CARLOS ALBERTO ROMERO BARBOSA				
M1: SUBMURACION 1: EN PIEDRA DE LAJA DE (17.40)M DE LONGITUD, (1.20)M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (2.40)M	50.11	m ³	219.000	10.974.090
M2: ZONA DURA 1: DE (2.20*1.80)M, EN CONCRETO DE (0.20)M DE ESPESOR.	3.96	m ³	120.200	475.992
M3: LAVADERO 1: CON DOS FREGADEROS EN CONCRETO ARMADO Y REFORZADO DE (0.90*0.90)M Y (0.10)M DE ESPESOR, TANQUE EN CONCRETO REFORZADO DE (0.90*0.90)M Y (0.90)M DE ALTURA.	1.00	un	735.400	735.400
M4: TRAMPA DE GRASA 1: EN CONCRETO REFORZADO DE (0.60*0.60)M Y (0.40)M DE PROFUNDIDAD, INCLUYE TAPA EN CONCRETO DE (0.10)M DE ESPESOR	1.00	un	161.300	161.300
M5: HALL: DE (1.05*3.05)M PISO EN CONCRETO ESMALTADO DE (0.40)M DE ESPESOR, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGA CORONAS DE CONCRETO, PERFILERIA METALICA Y TEJA TERMOACUSTICA.	3.20	m ²	1.431.800	4.581.760
M6: ZONA DURA 2: DE (4.0*4.40)M, EN CONCRETO REFORZADO DE (0.30)M DE ESPESOR, INCLUYE DOS COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO DE (0.15*0.15)M Y (2.20)M DE ALTURA.	17.60	m ²	186.100	3.275.360
M7 CAJA DE INSPECCION 1: EN CONCRETO DE (0.65*0.60)M Y (0.45)M DE ALTURA, INCLUYE TAPA EN CONCRETO CON ESPESOR DE (0.10)M, CON CIMENTACION EN PLACA DE CONCRETO REFORZADO CON VARILLA DE 1/2", DE (0.95*0.85)M Y (0.10)M DE ESPESOR.	1.00	un	189.700	189.700
M8 SUBMURACION 2: EN PIEDRA DE LAJA DE (29.70)M DE LONGITUD, (1.50)M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (2.70)M	120.29	m ³	218.900	26.319.452



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

M9 CAJA DE RECOLECCIÓN: EN CONCRETO REFORZADO DE (0.70*0.80)M Y (0.40)M DE PROFUNDIDAD.	1.00	un	148.300	148.300
M10 SUBMURACIÓN 3: EN PIEDRA DE LAJA DE (4.00)M DE LONGITUD, (1.50)M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (2.40)M	14.40	m³	218.900	3.152.160
M11 GALLINERO 1: DE (1.90*2.00)M PISO EN PLACA DE CONCRETO DE (0.10)M DE ESPESOR SOPORTADO EN 4 COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO DE (0.10*0.10)M Y (0.80)M DE ALTURA, CON CERRAMIENTO PERIMETRAL EN TEJA DE ZINC DE (5.80)M. ESTRUCTURA EN 4 POSTES DE MADERA DE (1.90)M DE ALTURA Y CERRAMIENTO EN MALLA METÁLICA TIPO GALLINERO DE (2.60)M DE LONGITUD Y ALTURA DE (1.10)M, CERRAMIENTO EN TABLÓN DE MADERA DE (2.80)M Y ALTURA DE (1.10)M CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA ROLLIZA Y TEJA DE ZINC.	3.80	m²	260.400	989.520
M12 ENRAMADA 1: DE (3.60*4.70)M PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN 3 POSTES DE MADERA ASERRADA CON ALTURA PROMEDIO DE (2.50)M, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA, PERFILERIA METALICA Y 3 VARILLAS DE 1/2" Y (4.70)M DE LONGITUD	16.92	m²	55.500	939.060
M13 GALLINERO 2: DE (1.40*1.10)M, PISO ELEVADO EN MADERA, SOPORTADO SOBRE 4 COLUMNAS DE VARILLA CORRUGADA DE 3/4" Y (1.20)M DE ALTURA, ESTRUCTURA EN 12 VARILLAS DE 1/2" Y ALTURA DE (0.60)M CON CERRAMIENTO EN MADERA ASERRADA EN 3 CARAS DE (3.80)M LONGITUD Y (0.60)M DE ALTURA PROMEDIO, EN UNA CARA MALLA METÁLICA DE GALLINERO DE (1.40)M, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA, VARILLA DE 1/2" Y TEJA DE FIBROCEMENTO.	1.54	m²	166.700	256.718
M14 GALLINERO 3: DE (1.80*4.45)M, PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN 8 POSTES DE MADERA BURDA CON UNA ALTURA PROMEDIO DE (1.80)M, CERRAMIENTO EN 3 CARAS CON TABLON DE MADERA ASERRADA A MEDIA ALTURA DE (0.80)M Y (5.80)M DE LONGITUD, MALLA DE GALLINERO DE (1.50)M DE ALTURA Y (8.05)M DE LONGITUD, 1 CARA EN MADERA ASERRADA DE (4.45)M DE LONGITUD Y ALTURA DE (1.80)M, POLISOMBRA DE (1.80)M DE ALTURA Y (12.50)M DE LONGITUD, POLIETILENO DE (0.80)M DE ALTURA Y (3.80)M DE LONGITUD, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA ASERRADA Y TEJA DE ZINC, CONTIENE DIVISIÓN INTERNA EN MADERA ASERRADA DE (1.80)M DE LONGITUD, Y DE (1.80)M DE ALTURA, Y DOS PUERTAS EN MADERA ASERRADA.	8.01	m²	113.500	909.936
M15 ENRAMADA 2: DE (6.30*3.70)M, PISO EN TIERRA, ESTRUCTURA EN 8 POSTES DE MADERA ASERRADA DE (2.40)M DE ALTURA CON CERRAMIENTO EN TABLON DE MADERA ASERRADA Y TEJA EN ZINC DE (2.00)M DE LONGITUD Y (1.20)M DE ALTURA, POLISOMBRA Y MALLA DE GALLINERO DE (10.0)M DE LONGITUD Y (1.10)M DE ALTURA, MALLA ELECTROSOLDADA DE (5.80)M DE LONGITUD Y (2.40)M DE ALTURA, MALLA ESLABONADA DE (5.0)M DE LONGITUD Y (1.20)M DE ALTURA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA ASERRADA Y TEJA DE ZINC, INCLUYE DIVISIÓN INTERNA DOS TABLONES DE MADERA ASERRADA Y TEJA DE ZINC DE (3.70)M DE LONGITUD CON MALLA DE GALLINERO PLÁSTICA CON LONGITUD DE (3.70)M Y (1.40)M DE ALTURA Y UNA PUERTA EN MADERA ROLLIZA DE (0.90)M DE LONGITUD Y (2.40)M DE ALTURA.	23.31	m²	84.900	1.976.688
M16 SUBMURACION 4: EN PIEDRA DE LAJA DE (6.50)M DE LONGITUD, (0.30)M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (1.50)M	2.93	m³	219.900	643.428
M17 COCHERA 1: DE (6.50*3.00)M, PISO EN CONCRETO REFORZADO DE (0.10)M DE ESPESOR, ESTRUCTURA EN 3 COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADO DE (0.20*0.20)M Y (2.20)M DE ALTURA PROMEDIO Y 3 POSTES EN MADERA ASERRADA DE (0.10*0.10)M Y (0.90)M DE ALTURA, CON CERRAMIENTO EN MALLA ELECTRO SOLDADA DE (6.50)M DE LONGITUD Y (1.70)M DE ALTURA PROMEDIO, MALLA PLÁSTICA DE GALLINERO DE (9.50)M DE LONGITUD Y (2.20)M DE ALTURA MUROS EN CONCRETO REFORZADO DE (19.0)M DE LONGITUD Y (1.40)M DE ALTURA, CUBIERTA CON SOPORTE MADERA BURDA Y UNA CERCHA METÁLICA DE (0.10*0.15)M Y (6.50)M DE LONGITUD Y TEJA DE ZINC, INCLUYE DOS COMEDEROS EN CONCRETO DE (0.30*0.30)M Y (0.20)M DE ALTURA, CAJA DE INSPECCIÓN (0.60*0.60)M Y (0.60)M DE PROFUNDIDAD.	19.50	m²	340.700	6.643.650
M18 SUBMURACION 5: EN PIEDRA DE LAJA DE (6.50)M DE LONGITUD, (0.30)M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (0.50)M	0.98	m³	222.600	216.148
M19 SUBMURACION 6: EN PIEDRA DE LAJA DE (7.30)M DE LONGITUD, (1.10)M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (1.50)M	12.05	m³	219.400	2.643.770
M20 RESERVOIRIO: ARTIFICIAL DE (7.40*2.20)M Y (1.10)M DE PROFUNDIDAD, CON CERRAMIENTO EN MADERA ASERRADA DE (9.60)M LONGITUD Y PIEDRA DE LAJA DE (9.60)M DE LONGITUD	17.91	m³	75.100	1.345.041
M21 GRUTA: PLACA EN CONCRETO DE (1.20*0.7)M Y (0.10)M DE ESPESOR SOPORTADA EN MUROS DE CONCRETO CONFINADO DE (2.60)M DE LONGITUD Y (1.30)M DE ALTURA, DOS PAREDES EN CONCRETO DE (0.60)M DE LONGITUD Y (1.00)M DE ALTURA, PARED EN LA PARTE POSTERIOR DE (0.60)M DE LONGITUD Y DE (1.00)M DE ALTURA, CUBIERTA EN CONCRETO A DOS AGUAS DE (1.20*0.7)M Y ESPESOR DE (0.10)M, INCLUYE MONUMENTO EN YESO SOPORTADO EN BASE DE CONCRETO DE (0.20*0.10)M Y (0.15)M ALTURA.	1.00	un	942.900	942.900

Ingeandina
 RENSO
 APROBO
 FECHA
 Agosto 2002
 1.53M
 1.53M
 METRO CUBICADO
 GRUPO
 INGENIERIA



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

M22 SUBMURACION 7: EN PIEDRA DE LAJA DE (2.50)M DE LONGITUD, (0.60)M DE ANCHO Y UNA ALTURA DE (1.20)M	1.80	m ³	220.000	396.000
M23 POZO SÉPTICO: EN CONCRETO DE (1.80*1.70)M Y (2.0)M DE PROFUNDIDAD, INCLUYE CODO DE PVC DE 6". INCLUYE TAPA EN CONCRETO DE (0.12)M DE ESPESOR	1.00	un	1.506.500	1.506.500
M24 CERCA 1: CON POSTES DE MADERA ROLLIZA A UNA DISTANCIA PROMEDIO DE (2.50)M Y DOS HILOS EN ALAMBRE DE PÚA	11.51	m	8.400	96.684
M25 CERCA 2: CON POSTES DE MADERA ROLLIZA A UNA DISTANCIA PROMEDIO DE (2.50)M Y TRES HILOS EN ALAMBRE DE PÚA	430.95	m	9.000	3.877.740
M26 RED ACOMETIDA DE AGUA: MANGUERA CAMPESINA EN PVC DE 1" CON LONGITUD DE (500)M Y 4" CON LONGITUD DE (200)M	700.00	m	19.800	13.860.000
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES CARLOS ALBERTO ROMERO BARBOSA				
AGUACATE (D=0.16 M)	8	un	110.000	880.000
AGUACATE CRIOLLO (D=0.21 M)	2	un	110.000	220.000
AHUYAMA	1	un	13.000	13.000
AMARILLO (D=0.15 M)	22	un	22.000	484.000
AMARILLO (D=0.30 M)	12	un	34.000	408.000
PALO BLANCO (D=0.13 M)	3	un	22.000	66.000
ANÓN (D=0.10 M)	4	un	100.000	400.000
ANÓN (D=0.38 M)	1	un	100.000	100.000
BALSO (D=0.20 M)	1	un	22.000	22.000
BALSO (D=0.65 M)	1	un	107.000	107.000
BORE (D=0.05 M)	10	un	1.600	16.000
BORE (D=0.10 M)	9	un	1.600	14.400
BOSQUE NATIVO	22710	m ²	38	817.560
CACAO (D=0.10 M)	16	un	120.000	1.920.000
PAPAYA (D=0.19 M)	7	un	35.000	245.000
CACAO (D=0.15 M)	13	un	120.000	1.560.000
NARANJO (D=0.13 M)	3	un	110.000	330.000
CAFÉ	155	un	29.000	4.495.000
CAIMO (D=0.15 M)	1	un	79.000	79.000
CAJETO (D=0.10 M)	3	un	22.000	66.000
CAJETO (D=0.15 M)	1	un	22.000	22.000
CAMBULO (D=0.30 M)	1	un	34.000	34.000
CAUCHO (D=0.20 M)	1	un	22.000	22.000
CAUCHO (D=0.60 M)	1	un	107.000	107.000
CEDRILLO (D=0.30 M)	1	un	34.000	34.000
CEDRILLO (D=0.45 M)	1	un	60.000	60.000
CEDRO (D=0.20 M)	1	un	22.000	22.000
CEDRO (D=0.25 M)	2	un	22.000	44.000
CENIZO (D=0.22 M)	12	un	22.000	264.000
CEDRO (D=0.35 M)	4	un	34.000	136.000
CEIBA (D=0.10 M)	4	un	22.000	88.000
CEDRO (D=0.90 M)	1	un	224.000	224.000
CEDRO (D=0.60 M)	1	un	107.000	107.000
CEDRO (D=0.70 M)	1	un	156.000	156.000
MARAÑÓN (D=0.10 M)	3	un	22.000	66.000
PALO BLANCO (D=0.15 M)	3	un	22.000	66.000
PALO BLANCO (D=0.20M)	4	un	22.000	88.000
PALO BLANCO (D=0.30 M)	1	un	34.000	34.000
CENIZO (D=0.40M)	1	un	60.000	60.000
CENIZO (D=0.65 M)	1	un	107.000	107.000
CHIRIMOYO (D=0.10 M)	1	un	100.000	100.000
CHIRIMOYO (D=0.15 M)	1	un	100.000	100.000
CAIMO (D=0.15 M)	1	un	79.000	79.000
GRANADILLA (D=0.03 M)	1	m	132.000	132.000
GUAMO (D=0.10 M)	2	un	95.000	190.000
GUAMO (D=0.22 M)	1	un	95.000	95.000
GUAMO DE BEJUCO (D=0.38 M)	1	un	95.000	95.000
GUANABANO (D=0.05 M)	2	un	78.000	156.000
GUANABANO (D=0.15 M)	4	un	78.000	312.000
YARUMO (D=0.25 M)	1	un	22.000	22.000
YARUMO (D=0.35 M)	2	un	34.000	68.000
GUATILA	150	m	18.000	2.700.000
GUAYABETO (D=0.10 M)	4	un	22.000	88.000
GUAYABETO (D=0.25 M)	2	un	22.000	44.000
MANGO (D=0.38 M)	1	un	250.000	250.000
GUAYABO (D=0.05 M)	3	un	80.000	240.000
GUAYABO (D=0.10 M)	23	un	80.000	1.840.000
GUAYABO (D=0.15 M)	18	un	80.000	1.440.000
LACRE (D=0.15 M)	1	un	22.000	22.000



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

LIMA-LIMÓN (D=0,10 M)	1	un	110.000	110.000
LIMÓN CASTILLA (D=0,10 M)	1	un	110.000	110.000
LIMÓN MANDARINO (D=0,05 M)	4	un	110.000	440.000
LIMÓN MANDARINO (D=0,15 M)	76	un	110.000	8.380.000
LIMÓN MANDARINO (D=0,20 M)	1	un	110.000	110.000
LIMÓN MANDARINO (D=0,10 M)	71	un	110.000	7.810.000
LULO	4	un	79.000	316.000
MANDARINA (D=0,16 M)	5	un	110.000	550.000
MANGO (D=0,10 M)	2	un	250.000	500.000
MANGO (D=0,16 M)	1	un	250.000	250.000
PALO CRUZ (D=0,10 M)	5	un	22.000	110.000
PASTOS PASTO MEJORADO	2163	m ²	250	540.750
PLÁTANO (D=0,05 M)	121	un	25.000	3.025.000
PLÁTANO (D=0,15 M)	90	un	25.000	2.250.000
YOPO (D=0,10 M)	9	un	22.000	198.000
YOPO (D=0,15 M)	7	un	22.000	154.000
YOPO (D=0,12 M)	4	un	22.000	88.000
YOPO (D=0,25 M)	9	un	22.000	198.000
YUCA	260	m ²	1.600	416.000
VALOR TOTAL				501.349.566

FECHA: 16 DE AGOSTO DE 2022

VALOR: QUINIENTOS UN MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL
QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 501,349,566.00)

NUBIA RUTH SANCHEZ
REPRESENTANTE LEGAL

ING. EDGAR PEREZ BECERRA
AVALUADOR ASIGNADO
RAA-AVAL-9518620

MARCO BAYONA
Presidente del comité técnico
RAA-AVAL-19129868

CONSORCIO METROANDINA
Ingoandina GRUPO METRO COLOMBIA
REVISÓ LSJM
APROBO LSJM
FECHA Agosto 2022





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

17. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Registro No. 1  22/03/2018 C1: CONSTRUCCIÓN 1	Registro No. 2  22/03/2018 C1: CONSTRUCCIÓN 1
Registro No. 3  22/03/2018 C1: CONSTRUCCIÓN 1	Registro No. 4  22/03/2018 C1: CONSTRUCCIÓN 1
Registro No. 5  22/03/2018 C1: CONSTRUCCIÓN 1	Registro No. 6  22/03/2018 C2: CONSTRUCCIÓN 2



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

Registro No. 7  22/03/2018 C2: CONSTRUCCIÓN 2	Registro No. 8  22/03/2018 C2: CONSTRUCCIÓN 2
Registro No. 9  22/03/2018 C2: CONSTRUCCIÓN 2	Registro No. 10  M1 SUBMURACION 1
Registro No. 11  22/03/2018 M2 ZONA DURA 1	Registro No. 12  22/03/2018 M3 LAVADERO 1



REVISO LSJM
APROBO LSJM
FECHA Agosto 2022



PREDIO CHF-2-011G-1
Página 31 de 52
Carrera 54 106 18 OF 612, Telfs: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 OF 202 Telf: (8) 7710183 Sojamoso
lonjavaluadora@gmail.com, lonjavaluadora@hotmail.com





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

Registro No. 13  M4 TRAMPA DE GRASA	Registro No. 14  M5 HALL
Registro No. 15  M6 ZONA DURA 2	Registro No. 16  M7 CAJA DE INSPECCION
Registro No. 17  M8 SUBMURACION 2	Registro No. 18  M8 SUBMURACION 2



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

Registro No. 19



M9 CAJA DE RECOLECCION

Registro No. 20



M10 SUBMURACION 3

Registro No. 21



M11 GALLINERO 1

Registro No. 22



M11 GALLINERO 1

Registro No. 23



M11 GALLINERO 1

Registro No. 24



M12 ENRAMADA 1



REVISO LSJM
APROBO LSJM
FECHA Agosto 2022



AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA

PREDIO CHF-2-011G-I

Página 33 de 52

Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3166073 - (13099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of. 202 Telf: (8) 7710183 Soquemosa
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

Registro No. 25



M13 GALLINERO 2

Registro No. 26



M14 GALLINERO 3

Registro No. 27



M14 GALLINERO 3

Registro No. 28



M15 ENRAMADA 2

Registro No. 29



M15 ENRAMADA 2

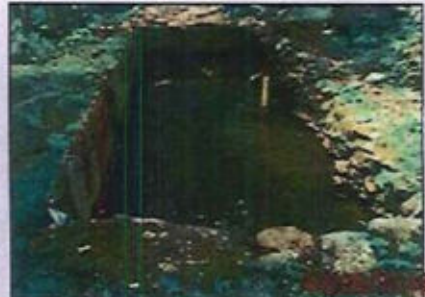
Registro No. 30



M16 SUBMURACION 4



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

Registro No. 31  M17 COCHERA	Registro No. 32  M18 SUBMURACION 5
Registro No. 33  M19 SUBMURACION 6	Registro No. 34  M20 RESERVORIO
Registro No. 35  M21 GRUTA	Registro No. 36  M22 SUBMURACION 7



PREDIO CHF-2-0110-I
Página 35 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Tel: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Tel: (8) 7710180 Soğamono
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA



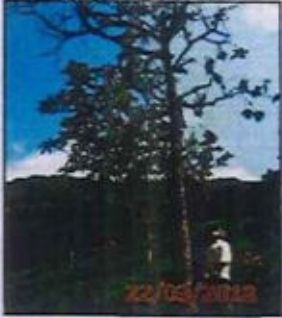
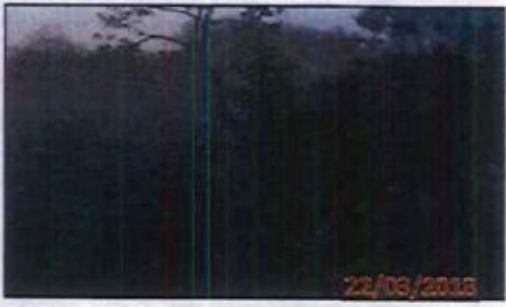
Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

Registro No. 37  M23 POZO SÉPTICO	Registro No. 38  M24 CERCA 1
Registro No. 39  M25 CERCA 2	Registro No. 40  M26 RED ACOMETIDA DE AGUA
Registro No. 41  ESPECIE AGUACATE	Registro No. 42  ESPECIE AHUYAMA

2-5-100-2022



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

Registro No. 43  ESPECIE AMARILLO	Registro No. 44  ESPECIE PALO BLANCO
Registro No. 45  ESPECIE ANON	Registro No. 46  ESPECIE BALSO
Registro No. 47  ESPECIE BORE	Registro No. 48  BOSQUE NATIVO

INVEN
REPRODUCIDA
COPIA COTEJADA CON ORIGINAL
Fecha: 25 AGO 2022
LICENCIADO: L. S. J. M.
M. S. J. M.

CONSORCIO METROANDINA
Ingeandina GRUPO METRO COLOMBIA
REVISOR: L. S. J. M.
APROBADO: L. S. J. M.
FECHA: Agosto 2022

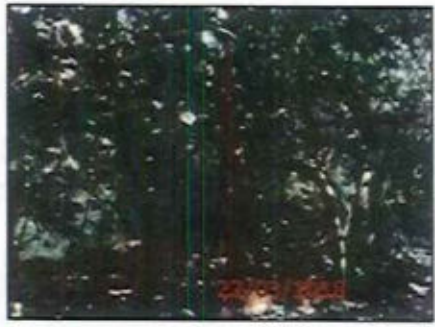
RAA
AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA

PREDIO CHF-2-011G-1
Página 37 de 52
Carrera 54 105 18 Of 612, Tel: 313-3166073 - (11) 099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Tel: (8) 7710183 Soğamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

NA
AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA



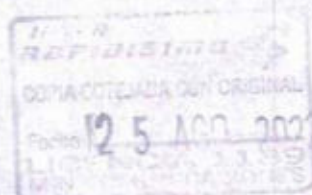
Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz

Registro No. 49  ESPECIE CACAO	Registro No. 50  ESPECIE PAPAYA
Registro No. 51  ESPECIE NARANJO	Registro No. 52  ESPECIE CAFÉ
Registro No. 53  ESPECIE CAIMO	Registro No. 54  ESPECIE CAJETO



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

Registro No. 55  22/03/2018 ESPECIE CAMBULO	Registro No. 56  22/03/2018 ESPECIE CEDRO
Registro No. 57  22/03/2018 ESPECIE CEDRILLO	Registro No. 58  22/03/2018 ESPECIE CAUCHO
Registro No. 59  22/03/2018 ESPECIE CENIZO	Registro No. 60  22/03/2018 ESPECIE CEIBA



AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA

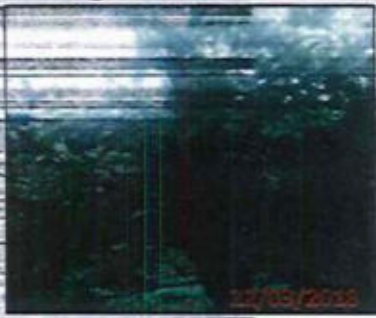
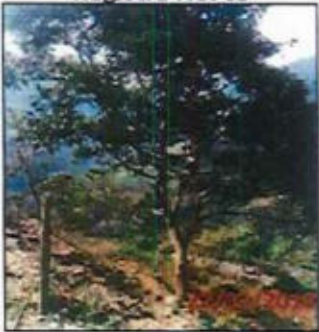
PREDIO CHF-2-0110-1
Página 39 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Telfs: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Telf: (8) 7710183 Soğamob
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA

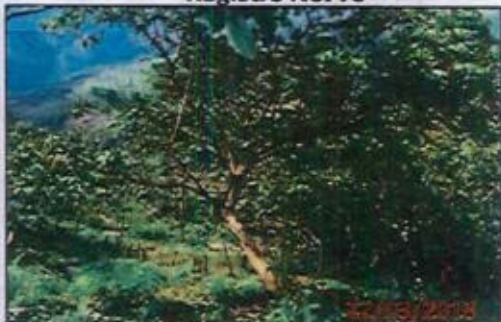


Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz

Registro No. 61  ESPECIE MARAÑON	Registro No. 62  ESPECIE CHIRIMOYO
Registro No. 63  ESPECIE GRANADILLA	Registro No. 64  ESPECIE GUAMO
Registro No. 65  ESPECIE GUAMO DE BEJUCO	Registro No. 66  ESPECIE GUANABANO



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

Registro No. 67  22/03/2018 ESPECIE YARUMO	Registro No. 68  22/03/2018 ESPECIE GUATILA
Registro No. 69  22/03/2018 ESPECIE GUAYABETO	Registro No. 70  22/03/2018 ESPECIE GUAYABO
Registro No. 71  22/03/2018 ESPECIE MANGO	Registro No. 72  22/03/2018 ESPECIE LACRE



PREDIO CHF-2-011 G-I
Página 41 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Telf: (8) 7710183 Soğamove
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA



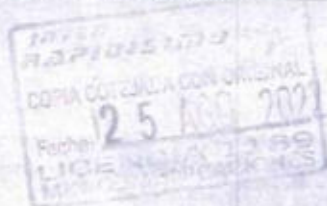
Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

Registro No. 73  ESPECIE LIMA-LIMON	Registro No. 74  ESPECIE LIMON DE CASTILLA
Registro No. 75  ESPECIE LIMON MANDARINO	Registro No. 76  ESPECIE LULO
Registro No. 77  ESPECIE MANDARINO	Registro No. 78  ESPECIE PALO CRUZ



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

Registro No. 79 PASTOS MEJORADOS	Registro No. 80 ESPECIE PLATANO
Registro No. 81 ESPECIE YOPO	Registro No. 82 ESPECIE YUCA
Registro No. 83 ESPECIE AGUACATE CRIOLLO	





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

18. ANEXOS

	REPÚBLICA DE COLOMBIA		CÓDIGO: E1F05
	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA		CÓDIGO T.R.D:
	MUNICIPIO DE GUAYABETAL		VERSIÓN: 2 ACTUALIZACIÓN: 28/10/2013
	NTT: 800094701-1		TD: CERTIFICACIÓN
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS		ESTADO: CONTROLADO	

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE GUAYABETAL CUNDINAMARCA

CSPOP-306-055

CERTIFICA:

1. Que el predio denominado LA ESMERALDA, identificado con código catastral No. 00-00-0023-0013-000, ubicado en la vereda CASA DE TEJA, Que De acuerdo al EOT del Municipio de Guayabetal la reglamentación del uso del suelo rural para este predio de la vereda CASA DE TEJA es Agropecuaria Tradicional, entre altitudes de 1.000 m.s.n.m. y 2.200 m.s.n.m. áreas cuyos suelos son poco profundos, con relieve quebrado, susceptibles a procesos de erosión y de mediana a baja capacidad agrícola.

Uso Principal: cultivos semilimpios, cultivos silvo agrícolas, cultivo silvo-pastoril.

Uso Complementario: protección, conservación, revegetalización, turismo y residencia campestre individual.

Uso Restringido: comercial, recreación, servicios.

Uso Prohibido: industrial, minería, rehabilitación, residencia campestre agrupación, crecimiento de núcleos urbanos existentes, crecimiento de núcleos urbanos nuevos, cultivos limpios, cultivos densos e invernaderos.

2. La franja de aislamiento de 30 m. contados a partir de la cota de máxima avenida (DOT Cundinamarca Ordenanza 6599), de los ríos Negro y Blanco y las quebradas afluentes de estos ríos así: río Negro: Viqueles, Fundación, Marcella, Naranjal, Monterredondo, Jebonera, Quebrada Blanca, Perdices, San Miguel, Chimera y Susuniuco. Las quebradas afluentes del río Blanco: el Espinal, el Cobre, San Martín, Quebrada Seca, Pipiral, Encenillos, San Marcos, Cajitas, Hoya Negra, el Aguardiente y el estado. El río Blanco es afluente del río Negro.

Se expide en Guayabetal-Cundinamarca, a solicitud del interesado a los veintitrés (23) días del mes de Abril de dos mil Dieciocho (2018).


Arq. MARGARETH DUARTE RODRIGUEZ
Secretaría de Planeación y Obras Públicas

Redactor: JHON CORDERO SUAREZ
Revisor: ARQ. MARGARETH DUARTE
Aprobador: ARQ. MARGARETH DUARTE



“VISIÓN SIN LÍMITES - GOBIERNO DE LAS OPORTUNIDADES 2015-2019”

Email: planeacion@guayabetal-cundinamarca.gov.co

Tel: +57(000)6495001

Carrera 3 NO 3-13 Palacio Municipal
Guayabetal-Cundinamarca-Colombia



PREDIO CHF-2-011G-I

Página 44 de 52

Carrera 54 106 18 Of 612, Tel: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Tel: (8) 7710183 Soğamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



Pin de Verificación: 83583629



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



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900798614-2

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

El señor(a) MARCO TULIO BAYONA PULIDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19129868, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19129868.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO TULIO BAYONA PULIDO 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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

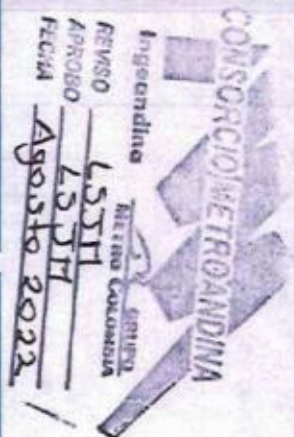
Alcance

- 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
Régimen de Transición

Página 1 de 3



AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA

PREDIO CHF-2-0110-1
Página 45 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Tel: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of. 202 Telf: (8) 7710183 Soğanose
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



PDF de Movimiento 3.0.0.0.0.0.0



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



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
17 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

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 vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril 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 Urbanos con el Código URB-1007, 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-0204, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0188, 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: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CLL 138 NO. 58 D - 01 BLQ 11 APTO 605
Teléfono: 3003175866
Correo Electrónico: inventariosyavaluados@bayceval.com

Página 2 de 3



AVALLADORA
CERTIFICADA POR EL RAA

PREDIO CHF-2-01 IG-I

Página 46 de 52

Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3166073 - (11099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Telf: (8) 7710183 Sojameso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



AVALLADORA
CERTIFICADA POR EL RAA



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



PIN de Validación: b3c80ab8



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(a) MARCO TULIO BAYONA PULIDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18129868. El(los) señor(a) MARCO TULIO BAYONA PULIDO 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

b3c80ab8

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 un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal



Página 3 de 3



PREDIO CHF-2-0110-1
Página 47 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Tel: 315-3166073 - (11099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Tel: (8) 7710183 Sogamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



TPN de Valuación: 9518520



TPN de Valuación: 9518520



TPN de Valuación: 9518520

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) **EDGAR PEREZ BECERRA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9518520, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-9518520**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **EDGAR PEREZ BECERRA** 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
29 Nov 2017

Regimen
Regimen de Transición

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
29 Nov 2017

Regimen
Regimen de Transición

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
30 Sep 2020

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 5



PREDIO CHF-2-011G-I
Página 48 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3166073 - (11) 3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of. 202 Telf: (8) 7710183 Sojameso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL ANA



Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz



Foto de Validación: 00000000



Altor de Avaluadores RAA 00000000



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 12 # 14 A-18 Of. 202 Tel: (R) 7710183 Soğomoro
lonjavaluadora@gmail.com, lonjavaluadora@hotmail.com

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ago 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Sep 2020

Regimen
Regimen Académico



REVISO

APROBO

FECHA

GRUPO
METRO COLOMBIA

LSJM

LSJM

Agosto 2022

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, Hoteles, Colegios, Hospitales, Clínicas, Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción
28 Sep 2020

Regimen
Regimen Académico

- Avances de obras

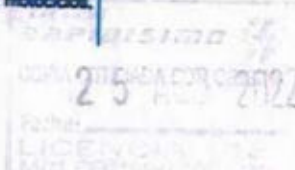
Fecha de inscripción
28 Ago 2019

Regimen
Regimen 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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas.



AVALUADORES
CERTIFICADOS POR LA RAA

PREDIO CHF-2-011G-I

Página 49 de 52

Carrera 54 106 18 Of. 612, Tel: 315-3166073 - (11) 3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of. 202 Tel: (R) 7710183 Soğomoro
lonjavaluadora@gmail.com, lonjavaluadora@hotmail.com



AVALUADORES
CERTIFICADOS POR LA RAA



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



PNV de Validación: 00000000



Fecha de inscripción
29 Nov 2017

Regimen
Regimen de Transición

08 Ago 2018

Regimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Regimen 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
30 Sep 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles



PREDIO CHF-2-011G-1
Página 50 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Telf: (8) 7710183 Soğanoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL ANA



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



Tiempo de Validación: 20/09/2022



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



Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 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
30 Sep 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-0749, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre 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-0498, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

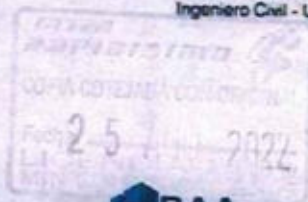
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 54 106-18 OF 612
Teléfono: 3153166073
Correo Electrónico: dinco1980@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil - Universidad Santo Tomás



Página 4 de 5



AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA

PREDIO CHF-2-011G-1
Página 51 de 52
Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Telf: (8) 7710183 Segameo
lonjavaluadora@gmail.com, lonjavaluadora@hotmail.com



AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



PIN de Validación: a759C645



https://www.raa.org.co



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(a) EDGAR PEREZ BECERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9518828. El(los) señor(s) EDGAR PEREZ BECERRA 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

a759C645

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 un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

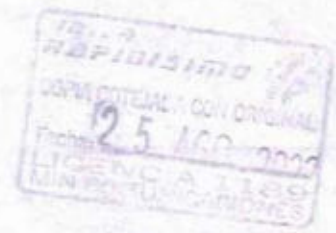
Página 5 de 5



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

ANEXO 1 AVALÚO PREDIO CHF-2-011G-I

FECHA : 16 DE AGOSTO DE 2022
SOLICITANTE : CONCESIONARIA VIAL ANDINA
PROYECTO : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
TUNEL 2



1. DAÑO EMERGENTE

1.1. Notariado y registro: Los gastos por este concepto, serán cancelados por el comprador.

TARIFAS AUTORIZADAS POR LA RESOLUCION 0755 DEL 26/01/2022 Y 2170 DEL 28/02/2022			
ACTO	FACTOR	CUANTIA D	VALOR
COMPRVENTA			
DERECHO NOTARIAL		189.700	22.500
DERECHO NOTARIAL RESTANTE	0,003	501.159.866	1.503.500
ORIGINAL DE ESCRITURA (1*40)	40	4.100	164.000
COPIAS DE ESCRITURA (3*40)	120	4.100	492.000
SUBTOTAL			2.182.000
VALOR CON IVA			2.596.600
APORTE FONDO			26.650
APORTE SNR			26.650
DERECHO DE REGISTRO	0,0048800	501.349.566	2.446.600
MATRICULA NUEVA			11.400
IMPUESTO DE REGISTRO BOLETA FISCAL	0,500%	501.349.566	2.506.700
CERTIFICADO DE LIBERTAD			18.000
VALOR TOTAL			7.632.600

NOTA: Los valores determinados en el cuadro anterior, corresponden a las resoluciones indicadas, los cuales son aproximados; el resultado final será aquel resultante del pago en la notaría, como en el registro.

FECHA: 16 DE AGOSTO DE 2022.
VALOR: SIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS PESOS
MONEDA CORRIENTE (\$ 7,632,600,00)


ING. EDGAR PEREZ BECERRA
Avaluator con especialidad Intangibles
RAA-AVAL-9518620


Ingeandina
REVISOR LSTJM
APROBADO LSTJM
FECHA Agosto 2022


NUBIA RUTH SANCHEZ
REPRESENTANTE LEGAL


ING. EDGAR PEREZ BECERRA
AVALUADOR ASIGNADO
RAA-AVAL-9518620





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

ANEXO 2 AVALÚO PREDIO CHF-2-011G-I

FECHA : 16 DE AGOSTO DE 2022
SOLICITANTE : CONCESIONARIA VIAL ANDINA
PROYECTO : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
TUNEL 2.



1. DAÑO EMERGENTE

1.1. Notariado y Registro: Ver anexo 1.

NOTA: Los valores determinados en el cuadro anterior, corresponden a las resoluciones indicadas, los cuales son aproximados; el resultado final será aquel resultante del pago en la notaría, como en el registro.

1.2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles. NA

1.3. Desconexión de servicios públicos. N.A.

1.4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional. NA

1.5. Impuesto Predial. NA

De acuerdo con la resolución 898 de 2014 se considera la tasación por realizarse la compra total del predio. Sin embargo, no se valora por no existir documento de pago del Impuesto Predial.

INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE SEGÚN RESOLUCIÓN 898 DE 2014	
CONCEPTO	V. PARCIAL
VALOR DEL IMPUESTO AÑO 2022	0,00

1.6. Adecuaciones de Áreas remanentes.

No existe reconocimiento, por no existir la necesidad de la adecuación.

1.7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.

A la fecha de realización de este informe, no se recibió documentación alguna para la valoración de esta indemnización.





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

1.8. Valor final de la valoración por Daño Emergente.

VALORACION DE INDEMNIZACIONES	
RESOLUCION 896 Y 1044 DE 2014 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI	
DESCRIPCION	VALOR TOTAL
Notariado y Registro	ver anexo 1
Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes inmuebles	0,00
Desconexión de servicios públicos	0,00
Arrendamientos y/o almacenamiento provisional	0,00
Impuesto predial	0,00
Adecuación de áreas remanentes	0,00
Perjuicios derivados de la Terminación de contratos	0,00
Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	0,00
Perdida de utilidad por otras actividades económicas	0,00
VALOR TOTAL	0,00

FECHA: 16 DE AGOSTO DE 2022.

VALOR: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 0,00)

ING. EDGAR PEREZ BECERRA
Avaluador con especialidad Intangibles
RAA-AVAL-9518620



REVISO LSJM
APROBO LSJM
FECHA Agosto 2022

NUBIA RUTH SANCHEZ
REPRESENTANTE LEGAL

ING. EDGAR PEREZ BECERRA
AVALUADOR ASIGNADO
RAA-AVAL-9518620



CONTADOR CON AVALUADORES
CERTIFICADOS POR EL RAA

PREDIO CHF-2-011G-I

Página 2 de 2

Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3166073 - (1109)547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Telf: (8) 7716183 Soğamoa
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

ANEXO 3 AVALÚO PREDIO CHF-2-011G-I

FECHA : 16 DE AGOSTO DE 2022
SOLICITANTE : CONCESIONARIA VIAL ANDINA
PROYECTO : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
TUNEL 2



1. LUCRO CESANTE

1.1. Perdida de utilidad por contrato que dependen del inmueble objeto de adquisición.

A la fecha de realización de este informe, no se recibió documentación alguna para valoración de esta indemnización.

1.2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas:

A la fecha de realización de este informe, no se recibió documentación alguna para valoración de esta indemnización.

1.3. Valor final de la valorización por Lucro Cesante.

VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES	
RESOLUCION 888 Y 1944 DE 2014 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI	
DESCRIPCION	VALOR TOTAL
Notariado y Registro	ver anexo 1
Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes inmuebles	ver anexo 2
Desconexión de servicios públicos	ver anexo 2
Arrendamientos y/o almacenamiento provisional	ver anexo 2
Impuesto predial	ver anexo 2
Adecuación de áreas remanentes	ver anexo 2
Perjuicios derivados de la Terminación de contratos	0,00
Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	0,00
Perdida de utilidad por otras actividades económicas	0,00
VALOR TOTAL	0,00

FECHA: 16 DE AGOSTO DE 2022
VALOR: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$0,00)


ING. EDGAR PEREZ BECERRA
Avaluador con especialidad Intangibles
RAA-AVAL-9518620


Ingeandino
GRUPO METRO COLOMBIA
REVISO LSTM
APROBADO LSTM
FECHA Agosto 2022


NUBIA RUTH SANCHEZ
REPRESENTANTE LEGAL


ING. EDGAR PEREZ BECERRA
AVALUADOR ASIGNADO
RAA-AVAL-9518620



PREDIO CHF-2-011G-I
Página 1 de 1

Carrera 54 106 18 Of 612, Tel: 315-3166073 - (13099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Tel: (8) 7710183 Soğamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

AVALÚO PREDIO CHF-2-011G-I

FECHA : 16 DE AGOSTO DE 2022
SOLICITANTE : CONCESIONARIA VIAL ANDINA
PROYECTO : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
TUNEL 2

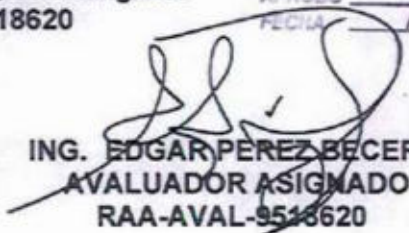
Se deja constancia bajo la gravedad de juramento, que en el momento de realización del estudio de valores de este predio ubicado en la Zona Geoeconómica 1, no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

RECOPILACION DE ENCUESTAS						
ID	NOMBRE	OCUPACION	TELÉFONO	ZONA GEOECONÓMICA	PRECIO	VALOR ENCUESTA
1	CARLOS TALERO	AVALUADOR	312 4035458	ZONA GEOECONÓMICA 1	ESCARPADO	15.000.000
2	JORGE DELGADILLO	AVALUADOR	334 2938976	ZONA GEOECONÓMICA 1	ESCARPADO	17.000.000
3	GUSTAVO GÓMEZ	AVALUADOR	321 4324540	ZONA GEOECONÓMICA 1	ESCARPADO	16.000.000
Promedio						\$ 16.000.000
Desviación Estandar						1.000.000
Coeficiente de variación						6,25
Límite Superior						\$ 17.000.000
Límite Inferior						\$ 15.000.000
Factor por Variación						\$ 16.000.000
VALOR HOMOGENIZADO DE ha						16.000.000

Fuente: Estudio de Zonas Geoeconómicas Tabla 2. ESTUDIO DE MERCADO ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA 1


ING. EDGAR PEREZ BECERRA
Avaluador con especialidad Intangibles
RAA-AVAL-9518620


NUBIA RUTH SANCHEZ
REPRESENTANTE LEGAL


ING. EDGAR PEREZ BECERRA
AVALUADOR ASIGNADO
RAA-AVAL-9518620

CONSORCIO METROANDINA

Ingeandina

GRUPO
METRO COLOMBIA

REVISÓ

LSJM

APROBO

LSJM

FECHA

Agosto 2022





**Concesionaria
Vial Andina**

Bogotá D.C.,

CORRESPONDENCIA ENVIADA (ECVA)
Radicado: ECVA-01-2022082401897
Fecha: 24/08/2022 03:41:16 p. m.
Usuario: dpabon
CONCESIONARIA: COVIANDINA S.A.S.
FOLIOS: 4
ANEXOS: LO ENUNCIADO

Señores

ANA MARÍA PARRADO Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio La Esmeralda

Vereda Casa de Teja

Municipio de Guayabetal

Departamento de Cundinamarca



Referencia: **CONTRATO DE CONCESIÓN No. 005 DE JUNIO DE 2015.
PROYECTO CHIRAJARA – INTERSECCIÓN FUNDADORES.**

Asunto: **Oficio por el cual se dispone la adquisición de un predio denominado La Esmeralda, Vereda Casa de Teja, Municipio de Guayabetal, Departamento de Cundinamarca, identificado con Cédula Catastral 000000230013000 y matrícula inmobiliaria número 152-75708, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza. Oferta de Compra CHF-2-011G-I.**

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto N° 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA S.A.S. – COVIANDINA S.A.S.** el Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental de una Nueva Calzada entre Chirajara y la intersección de Fundadores y el mantenimiento y la operación de todo el corredor Bogotá – Cáqueza, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme a lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto N° 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1450 de 2011 y el documento integrante de dicha Ley “Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 - Prosperidad para Todos” donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.3 (iii) (2) inciso segundo del Contrato de Concesión, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 5, numeral 5.1 del mencionado contrato, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios



ST SuperTransporte



Concesionaria
Vial Andina



Agencia Nacional de
Infraestructura



**Concesionaria
Vial Andina**

requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** requiere la adquisición del inmueble descrito en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial **CHF-2-011G-I** elaborada por **COVIANDINA S.A.S.** el doce (12) de agosto de 2022, cuya copia se anexa, el cual tiene un área total requerida de **CINCO HECTÁREAS SIETE MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (5 Ha 7.500,00 m²)**. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de la abscisa inicial **K 63+612.14 I** y final **K 63+798.54 I** de la Unidad Funcional “2” del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **QUINIENTOS UN MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$501.349.566,00)**.

Adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** a través de **COVIANDINA S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10º de la Ley 1882 de 2018 y el 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo **CHF-2-011G-I**, de fecha dieciséis (16) de agosto de 2022 elaborado por la **LONJA VALUATORIA Y DE PROPIEDAD RAIZ**, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10º de la Ley 1882 de 2018 usted cuenta con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Según la norma, 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.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** libre de todo gravamen.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.



VIGILADO
SuperTransporte



Concesionaria
Vial Andina



Agencia Nacional de
Infraestructura



Por otra parte, según el mismo artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, 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; en estos mismos términos, 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, o 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.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la ley 1682 de 2013 cuando el avalúo comercial del inmueble requerido para la ejecución del proyecto supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral del inmueble que sea desenglobado como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa. Para este efecto, una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, el ente estatal 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.

Finalmente, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11° de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según la cual *"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. 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"*.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 5.5 (a) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, se solicita la suscripción del permiso de intervención voluntario para facilitar la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11° de la Ley 1882 de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.





**Concesionaria
Vial Andina**

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de **COVIANDINA S.A.S.**, ubicada en el Centro de Control Buenavista Km 82+ 530 Vía Bogotá – Cáqueza o contactar a nuestro Profesional Jurídico Predial, Carlos Andres Parra Ariza, en el teléfono 3222619361, o al correo electrónico aparra@coviandina.com.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo, el Certificado del Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

RICARDO POSTARINI HERRERA
Gerente General

Anexos: Copia de la Ficha Predial y Plano Predial.
Copia del Avalúo Comercial Corporativo.
Transcripción de las normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.
Certificado de uso de suelo.
C.C.: Archivo.
Elaboró: CPA/SMV
Revisó: JCV
Procesó: Gestión Predial



SuperTransporte



Concesionaria
Vial Andina



Agencia Nacional de
Infraestructura

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GUAYABETAL NIT: 800094701-1		CÓDIGO: E1F05
			CODIGO T.R.D:
			VERSIÓN:2 ACTUALIZACIÓN:28/10/2013
			TD: CERTIFICACIÓN
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS		ESTADO: CONTROLADO	

**LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE GUAYABETAL
CUNDINAMARCA**

CSPOP-300-055

CERTIFICA:

1. Que el predio denominado **LA ESMERALDA**, identificado con código catastral No. 00-00-0023-0013-000, ubicado en la vereda **CASA DE TEJA**, Que De acuerdo al EOT del Municipio de Guayabetal la reglamentación del uso del suelo rural para este predio de la vereda **CASA DE TEJA** es **Agropecuaria Tradicional**, entre altitudes de 1.000 m.s.n.m. y 2.200 m.s.n.m. áreas cuyos suelos son poco profundos, con relieve quebrado, susceptibles a procesos de erosión y de mediana a baja capacidad agrícola.

Uso Principal: cultivos semilimpios, cultivos silvo agrícolas, cultivo silvo-pastoril.

Uso Complementario: protección, conservación, revegetalización, turismo y residencia campestre individual.

Uso Restringido: comercial, recreación, servicios.

Uso Prohibido: industrial, minería, rehabilitación, residencia campestre agrupación, crecimiento de núcleos urbanos existentes, crecimiento de núcleos urbanos nuevos, cultivos limpios, cultivos densos e invernaderos.

2. La franja de aislamiento de 30 m. contados a partir de la cota de máxima avenida (DOT Cundinamarca Ordenanza 65/99), de los ríos Negro y Blanco y las quebradas afluentes de estos ríos así: río Negro: Vijaguas, Fundición, Marcelita, Naranjal, Monterredondo, Jabonera, Quebrada Blanca, Perdices, San Miguel, Chirajara y Susumuco. Las quebradas afluentes del río Blanco: el Espinal, el Cobre, San Martín, Quebrada Seca, Pipiral, Encenillos, San Marcos, Cajitas, Hoya Negra, el Aguardiente y el estado. El río Blanco es afluente del río Negro.

Se expide en Guayabetal-Cundinamarca, a solicitud del interesado a los veintitrés (23) días del mes de Abril de dos mil Dieciocho (2018).


Arq. MARGARETH DUARTE RODRIGUEZ
 Secretaria de Planeación y Obras Públicas

Redactor: JHON CARDENAS SUAREZ
 Revisor: ARQ. MARGARETH DUARTE
 Aprobó: ARQ. MARGARETH DUARTE



"VISIÓN SIN LÍMITES - GOBIERNO DE LAS OPORTUNIDADES 2016-2019"

Email: planeacion@guayabetal-cundinamarca.gov.co

Tel: +57(098)8495001

Carrera 3 NO 3-13 Palacio Municipal
Guayabetal-Cundinamarca-Colombia



Contenido

Ley 9 de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.	1
Ley 388 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.	5
Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª 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.	9
Resolución IGAC 620 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.	13
Ley 1437 de 18 de enero de 2011 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Capítulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones.	27
Ley 1564 de 12 de julio de 2012 Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Título III. Procesos Declarativos Especiales. Capítulo I. Expropiación.	28
Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición 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 1. Gestión y Adquisición Predial.	29
Decreto 737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.	34

Ley 9 de 11 de enero de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. **Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.**

Artículo 9o. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

Artículo 10. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara la utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:

- Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificado;
- Ejecución de planes de vivienda de interés social;
- Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;
- Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;
- Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;
- Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad;
- Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;
- Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
- Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;
- Ejecución de obras públicas;
- Provisión de espacios públicos urbanos;
- Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;
- Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales;
- Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
- Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y
- Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

Parágrafo. Para los efectos de la presente ley, entiéndese por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el consejo interdepartamental o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

Artículo 11. La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar, la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.

Para los efectos de la presente ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior.

Artículo 12. En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichos planes. La oficina de planeación o la que cumpla sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo Plan.

En aquellos lugares, donde no exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al alcalde o al Intendente de San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se encuentra de conformidad con las políticas del uso del suelo del municipio, previo concepto de la oficina de planeación departamental o interdepartamental.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista y cuando tenga por objeto dar solución a los problemas urgentes de los asentamientos humanos de interés social.

Artículo 13¹. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición.

Artículo 15. El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos-valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas de pago del precio serán las previstas en el artículo 29.²

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facúltase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 16. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapaces, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales.

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

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

Artículos 18 y 19. Derogados ley 388/97 Art.138.

Artículo 20. La expropiación, por motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

¹ Inc.2º,3º y 4º Derogados ley 388/97 Art.138

² Sustituido ley 388/97 Art.138

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15. de la presente ley;
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

Artículo 21³. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3° del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.⁴

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.⁵

Artículo 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

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

Artículo 24. Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiera sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelantan dicha actuación administrativa sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.

Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

Artículo 25⁶. La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo.

³ Inc. 2° y 3° Derogados ley 388/97 Art.138

⁴ Modificado ley 388/97 Art.138

⁵ Modificado ley 388/97 Art.138

⁶ Inc. 5° y 6° Derogados ley 388/97 Art.138



Artículo 267. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones.⁸

El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia.⁹

El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario.

Artículo 27. Derogado ley 388/97 Art.138

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

Artículo 29. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la indemnización que decretare el juez competente será pagada así:

a) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;

b) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%). El saldo se pagará en siete (7) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;

c) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%). El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestres vencidos.

Quando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien represente no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

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

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

Artículo 31. Derogado ley 388/97 Art.138

Artículo 32. El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente de recurso de reposición.

El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda, de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante¹⁰.

En lo no previsto por la presente ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, en especial por los artículos 451 y siguientes.¹¹

Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.¹²

Artículo 33. Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o que los adquieran en lo sucesivo, también a cualquier título, deberán aplicarlos a los fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se incluirá en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.

⁷ Inc. 2º Derogado ley 388/97 Art.138

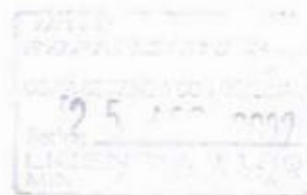
⁸ Modificado ley 388/97 Art.138

⁹ Modificado ley 388/97 Art.138

¹⁰ Sustituido ley 388/97 Art.138

¹¹ Sustituido ley 388/97 Art.138

¹² Sustituido ley 388/97 Art.138



ANEXO A OFERTA DE COMPRA: NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

CVA-RE-PRE-001
Versión: 1
Fecha ver: 31-may-2016
Pág. 5 de 35

Las entidades públicas dispondrán de un término máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de publicación de esta ley o a partir de la fecha de la adquisición del bien, según el caso, para cumplir con esta obligación. Si así no lo hicieren, deberán enajenarlos a más tardar a la fecha de vencimiento del término anterior.

Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo 10 y los del artículo 56 de la presente ley. Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Códigos Fiscales o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociación sea inferior a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales.

Artículo 34. En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieran interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso.

La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previsto en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública. Cuando un municipio o área metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.

Para el efecto previsto en el presente artículo, entiéndense por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública.

Artículo 35. Derogado ley 388/97 Art.138

Artículo 36. Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo 35 de la presente ley y sin que medie licitación pública en los siguientes casos:

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

Artículo 37. Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente ley.

Para los efectos de la presente ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

Artículo 38. Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegotiados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Ley 388 de 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

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

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

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

Artículo 59. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

Artículo 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:

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

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

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

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.

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

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

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

18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00

45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	68,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00

2016

conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

A = avalúo del bien

V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00

A = coeficiente de asimetría

X = media aritmética

Mo = moda; siendo esta el valor que más se repite

S = desviación estándar.

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

5. Ecuaciones para ajuste

1. Recta o función lineal $Y = a + b X$

2. Parábola de segundo grado $Y = a + b X + c X^2$

3. Función Potencial $Y = A X^b$

4. Función exponencial $Y = AB^x$

6. Valor presente

$$VP = \frac{VF}{(1+i)^n}$$

En donde:

VP = valor presente

VF = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos de caja del periodo total.

i = interés

n = número de periodos trimestrales, semestrales o anuales.

7. Valor de la compensación ("a posteriori")

$$VC = \{A * (1+i)^n\} - A$$

En donde:

VC = valor a compensar.

A = avalúo

i = interés neto

n = número de periodos

* = multiplicación.

8. Capitalización

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:

A = avalúo

r = arriendo

i = tasa de interés aplicable.

9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%

Parágrafo 1.- Si no existiere norma anterior que determinara los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que habla la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto 1420 de 1998.

Artículo 27.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

El cálculo del efecto total de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo.- Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

Capítulo V Otras Disposiciones

Artículo 28.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7º de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

Artículo 29.- Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
- Vías internas y de acceso.
- Topografía.

- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.

- Posibilidades de adecuación.

- Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

Artículo 30.- Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avalúos de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellos.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Adicionalmente, deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.

Artículo 31.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.

Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar si el valor dado por los entrevistados también las incluyen.

Artículo 32.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 33.- Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo.- Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería avaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.

Capítulo VI. De la Controversia de los Avalúos.

Artículo 34°.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuó directamente en la realización del mismo.

Artículo 35°.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

Artículo 36°.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

Si se trata del primer caso, se definirá el método aplicable y si hay lugar a ello dispondrá la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, señalará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá lo conducente para la aplicación y desarrollo correcto del método.

Parágrafo.- El Subdirector de Catastro, después de haber estudiado y definido lo previsto en este artículo, podrá comisionar a un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que realice la práctica de las pruebas que se requieran para resolver la impugnación.

Capítulo VII. De las Fórmulas Estadísticas

Artículo 37°.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$X = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

X = indica media aritmética

$\sum$ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{N}}$$

En donde:

X = media aritmética

X_i = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

3 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{X} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

X = media aritmética.

4 Coeficiente de asimetría: (A)

Expresado en la siguiente formulación:

$$A = \frac{X - M_o}{S}$$

En donde:



Concesionaria
Vial Andina

**ANEXO A OFERTA DE COMPRA: NORMAS QUE REGULAN EL
PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE
UTILIDAD PÚBLICA**

CVA-RE-PRE-001

Versión: 1

Fecha ver: 31-may-2016

Pág. 17 de 35

4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

Artículo 19º.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$V.T. = (A.P.) \cdot (V.U.P)$$

$$A.P. = A.T.C. - A.C.$$

En donde:

V. T. Valor Total de la propiedad

A.P. Área Privada

A.T.C. Área Total Construida

A.C. Áreas Comunes

V.U. P. Valor unitario Privado

Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

Artículo 20.- Procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de Interés Social (VIS). Cuando se requiera realizar avalúos destinados para que la autoridad competente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

1. *Para el avalúo de la construcción:* El perito podrá seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones mínimas, medias y máximas, con una cobertura espacial representativa y donde se incorporen predios con grandes áreas de construcción.

Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones.

Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a evaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo.

2. *Para el avalúo del terreno:* Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio si éstas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 540 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

Se deben investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones.

En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7,5%, es necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generar dos o más zonas geoeconómicas.

Cuando en el programa de titulación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avalúos del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

Artículo 21º.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública. La forma para calcular este valor será:

1. Estímese el valor comercial del bien antes de la afectación.

2. Tómese como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.

3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.

4. Si la estimación de dicho valor se hace a "posteriori" independiente que se vaya a adquirir o no el predio; el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

SEGLADO
SUPERINTENDENCIA

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

25/05/2016

rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII-De las Fórmulas Estadísticas).

Para estimar el monto de la compensación de las rentas o ingresos que se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6° del artículo 21, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

- Las declaraciones para efectos tributarios.
- El balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ninguna de las anteriores, deberá probar la utilidad neta del negocio de por lo menos los seis meses anteriores, mediante un estado de pérdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

Esta utilidad neta mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan establecido como período de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan vial u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, en lo que se refiere a las áreas.

Artículo 22°.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.
2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Artículo 23°.- Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

Artículo 24°.- Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Capítulo IV. Cálculo del efecto Plusvalía

Artículo 25°.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m² de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P_2).
3. El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 26°.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).
2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P_2).
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1).
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

25
[Handwritten signature and date]

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

Parágrafo.- Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

Artículo 9°.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

Capítulo II. Aplicación de los Métodos

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

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

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

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

Artículo 11°.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

Artículo 12°.- Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente Resolución: valor final de terreno por influencia de forma.

Artículo 13°.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

Artículo 14º.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU Porcentaje área útil.

Vtu Valor del terreno urbanizado

g Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu Costos de urbanismo.

(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.- Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.- Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

Artículo 16º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.

2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.

3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.

4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.

5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.

6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

Artículo 17º.- El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.

Capítulo III. Procedimientos Específicos

Artículo 18º.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.

2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.

3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.

125

Artículo 31. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 75, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, del 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 del 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.

Resolución IGAC 620 de 23 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Capítulo I. Definiciones

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

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo.- 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.

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

$$V_c = (C_t - D) + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatare en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.
8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

Artículo 7º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.
2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.
3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.
4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.
5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

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

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

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

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

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

Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

6. 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.

7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª 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 1º. 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 sus 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 14. 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 recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación 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 15. 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 16. 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 Geográfico Agustín Codazzi, para que éste examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Artículo 17. 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 al 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.

Artículo 18. 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 19. 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 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y la 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 21. 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.

2. La destinación económica del inmueble.

3. 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.

4. 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.

5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.

6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª 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 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.

7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables 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, entendiendo 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.

RECIBIDO
25
3022

8. La estratificación socioeconómica del bien.

Artículo 22. 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.

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
4. La edad de los materiales.
5. El estado de conservación física.
6. La vida útil económica y técnica remanente.
7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

C. Para los cultivos:

1. La variedad.
2. La densidad del cultivo.
3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.
4. El estado fitosanitario.
5. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

Artículo 23. En desarrollo de las facultades conferidas por la ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y prestación 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 24. 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 25. Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9ª 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 implicaciones 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 26. Cuando las condiciones del inmueble objeto del avalúo 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 tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9ª 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, éstas 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 este artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 27 del presente decreto.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.
 3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa.
 4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un periodo probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.
 5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
 6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio¹³.
 7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:
 - a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;
 - b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en que proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;
 - c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado.
 Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.
 - d. La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.
 8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.
- Artículo 72º.- Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa.** El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

Decreto 1420 de 24 de julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el Artículo 37 de la Ley 9ª 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.

Capítulo Primero.- Disposiciones generales.

Artículo 1º. 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.
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
5. Determinación del efecto de plusvalía.
6. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

Artículo 2º. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable 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.

¹³ Numeral derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante, Sentencia C-059 de 2001

Artículo 3º. 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 4º. La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9ª 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 1º de este decreto.

Artículo 5º. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3º 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 6º. Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

1. Topografía.
2. Normas urbanísticas.
3. Servicios públicos domiciliarios.
4. Redes de infraestructura vial.
5. Tipología de las construcciones.
6. Valor por unidad de área de terreno.
7. Áreas Morfológicas Homogéneas.
8. La estratificación socioeconómica.

Parágrafo 1º. 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 2º. En desarrollo del presente decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral o de actualización de la formación catastral.

Artículo 7º. Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuviesen 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 6º 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 8º. 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 encuentre el bien objeto de la valoración.

Artículo 9º. 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 el 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:

1. 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.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer avalúos de los inmuebles que se encuentren 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 entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. 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.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.

Parágrafo 2º. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

Artículo 62. Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Capítulo VIII. Expropiación por vía administrativa.

Artículo 63º.- Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente Ley.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

Artículo 64º.- Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

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

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Artículo 66º.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarla, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

Artículo 67º.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

Parágrafo 1°.- El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 2°.- El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 68°.- Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 69°.- Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

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

Artículo 70°.- Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.
3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.
4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.
5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 71°.- Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.

72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	75,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,62	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00

99	98,50	98,50	98,54	99,53	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

9.1. Depreciación Lineal

 $Vf = Pa - Dt$
 $Dt = Da \cdot Au$

$$Da = \frac{(Pa - Vs)}{Vu}$$

En donde:

Da = depreciación anual

Pa = precio actual

Vs = valor de salvamento

Vu = vida útil o técnica

Dt = depreciación total

Au = años de uso

Vf = valor final

10. Interpolación de índices de precios

Cuando se requiera hacer interpolación de los valores del IPC para un día específico se hará de la siguiente forma:

- Se obtienen los valores del índice al último día del mes anterior y del mes correspondiente.
- Se resta el valor del mes anterior al del mes correspondiente.
- Al resultado se lo divide por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponda la fecha a la cual se desea interpolar.

11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

a = frente del predio que se avalúa (ms)

s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2).

f = fondo equivalente = s / a

ar = frente del lote tipo de la zona

Mi = fondo mínimo de la zona

Ma = fondo máximo de la zona

Vum = Valor unitario medio (\$/M2)

Fp = influencia del fondo

t = influencia del frente

Vup = Valor unitario para el predio avaluado (\$/M2)

Vup = Vum X Fp X t

CALCULO DE "Fp" – Influencia del fondo:

$$\text{Cuando } f < Mi \Rightarrow Fp = \left(\frac{f}{Mi} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } \Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{f} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } f > 2Ma \Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{2Ma} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } Mi < f < Ma \Rightarrow Fp = 1$$

CALCULO DE "t" – influencia del frente:

Cuando $\frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar}\right)^{1/3}$

Cuando $a < \frac{ar}{2} \Rightarrow t = 0.89$

Cuando $a > 2ar \Rightarrow t = 1.19$

Influencia de forma:

INFLUENCIA DE LA FORMA



Artículo 38°.- La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las Resoluciones 762 de 1998 y 149 de 2002 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

Ley 1437 de 18 de enero de 2011 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Capítulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones.

Artículo 65. Deber de publicación de los actos administrativos de carácter general. Los actos administrativos de carácter general no serán obligatorios mientras no hayan sido publicados en el Diario Oficial o en las gacetas territoriales, según el caso.

Las entidades de la administración central y descentralizada de los entes territoriales que no cuenten con un órgano oficial de publicidad podrán divulgar esos actos mediante la fijación de avisos, la distribución de volantes, la inserción en otros medios, la publicación en la página electrónica o por bando, en tanto estos medios garanticen amplia divulgación.

Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa iniciada con una petición de interés general, se comunicarán por cualquier medio eficaz.

En caso de fuerza mayor que impida la publicación en el Diario Oficial, el Gobierno Nacional podrá disponer que la misma se haga a través de un medio masivo de comunicación eficaz.

Parágrafo. También deberán publicarse los actos de nombramiento y los actos de elección distintos a los de voto popular.

Artículo 66. Deber de notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto. Los actos administrativos de carácter particular deberán ser notificados en los términos establecidos en las disposiciones siguientes.

Artículo 67. Notificación personal. Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse.

En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

La notificación personal para dar cumplimiento a todas las diligencias previstas en el inciso anterior también podrá efectuarse mediante una cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Por medio electrónico. Procederá siempre y cuando el interesado acepte ser notificado de esta manera.

La administración podrá establecer este tipo de notificación para determinados actos administrativos de carácter masivo que tengan origen en convocatorias públicas. En la reglamentación de la convocatoria impartirá a los interesados las instrucciones pertinentes, y establecerá modalidades alternativas de notificación personal para quienes no cuenten con acceso al medio electrónico.

2. En estrados. Toda decisión que se adopte en audiencia pública será notificada verbalmente en estrados, debiéndose dejar precisa constancia de las decisiones adoptadas y de la circunstancia de que dichas decisiones quedaron notificadas. A partir del día siguiente a la notificación se contarán los términos para la interposición de recursos.

Artículo 68. Citaciones para notificación personal. Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente. Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días.

Artículo 69. Notificación por aviso. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

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

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

Artículo 70. Notificación de los actos de inscripción o registro. Los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación. Si el acto de inscripción hubiere sido solicitado por entidad o persona distinta de quien aparezca como titular del derecho, la inscripción deberá comunicarse a dicho titular por cualquier medio idóneo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la correspondiente anotación.

Artículo 71. Autorización para recibir la notificación. Cualquier persona que deba notificarse de un acto administrativo podrá autorizar a otra para que se notifique en su nombre, mediante escrito <que requerirá presentación personal>¹⁴. El autorizado solo estará facultado para recibir la notificación y, por tanto, cualquier manifestación que haga en relación con el acto administrativo se tendrá, de pleno derecho, por no realizada.

Lo anterior sin perjuicio del derecho de postulación.

En todo caso, será necesaria la presentación personal del poder cuando se trate de notificación del reconocimiento de un derecho con cargo a recursos públicos, de naturaleza pública o de seguridad social.

Artículo 72. Falta o irregularidad de las notificaciones y notificación por conducta concluyente. Sin el lleno de los anteriores requisitos no se tendrá por hecha la notificación, ni producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada revele que conoce el acto, consienta la decisión o interponga los recursos legales.

Artículo 73. Publicidad o notificación a terceros de quienes se desconozca su domicilio. Cuando, a juicio de las autoridades, los actos administrativos de carácter particular afecten en forma directa e inmediata a terceros que no intervinieron en la actuación y de quienes se desconozca su domicilio, ordenarán publicar la parte resolutive en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación en el territorio donde sea competente quien expidió las decisiones. En caso de ser conocido su domicilio se procederá a la notificación personal.

Ley 1564 de 12 de julio de 2012 Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Título III. Procesos Declarativos Especiales. Capítulo I. Expropiación

Artículo 399. Expropiación. El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.

4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará la entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas.

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

¹⁴ Aparte entre < > derogado por el literal a), art. 626, Ley 1564 de 2012

25 11 2017

Transcurridos dos (2) días sin que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los emplazará en los términos establecidos en este código; copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren los muebles.

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

11. Cuando en el acta de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.

12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decreta, en el devolutivo.

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de 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 proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir <hasta por un período máximo de seis meses>¹⁵.

Ley 1682 de 22 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias. Título IV. Gestión y Adquisición 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 1. 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 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. <Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9a de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

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

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

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

¹⁵ Aparte entre < > declarado inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia C-750-15

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, <distintos a la entidad pública adquirente>¹⁶.

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 número 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 98 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 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 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.

¹⁶ Aparte entre < > declarado inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia C-410-15

25 100-9002



Concesionaria
Vial Andina

**ANEXO A OFERTA DE COMPRA: NORMAS QUE REGULAN EL
PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE
UTILIDAD PÚBLICA**

CVA-RE-PRE-001

Versión: 1

Fecha ver: 31-may-2016

Pág. 31 de 35

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 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 evaluador.

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.

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

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

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

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

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.

4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.

5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

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

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

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

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

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Ministerio de Infraestructura

REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

25-1-2016

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 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 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 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 1º. 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. <Artículo modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

¹⁷ Parágrafo declarado condicionalmente exequible, 'en el entendido que las expresiones "proceso administrativo" y "ejecutoria del acto administrativo" se refieren respectivamente, al proceso de expropiación administrativa y a la ejecutoria del acto administrativo que la determina'. Corte Constitucional, Sentencia C-669-15.

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. Cesión Voluntaria a Título Gratuito de Franjas de Terreno. <Título del artículo corregido por el artículo 1 del Decreto 3049 de 2013> 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 desglosados 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. Cesión de Inmuebles entre Entidades Públicas. <Título del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 3049 de 2013> Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, 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 lonjas 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. <Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

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

El valor 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 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.

Decreto 737 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.

Artículo 1º. Objeto. El presente Decreto fija las condiciones y requisitos para la aplicación del saneamiento automático de bienes inmuebles que por motivos de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin antecedente registral.

Artículo 2º. Competencia. La entidad pública que haya destinado, pretenda adquirir o haya adquirido inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte es la competente para invocar el saneamiento automático.

Artículo 3º. Concepto y Procedencia. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte 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.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerla, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo cuando se adquiera la totalidad o parte del predio.

Artículo 4º Oponibilidad. Con el propósito de asegurar la oponibilidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático oficiará a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 OTROS del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con éste, dicho saneamiento.

Adicionalmente, la entidad pública comunicará de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación del oficio en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble.

Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de la ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniario.

Artículo 5º. Estudio Previo para el Saneamiento Automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

1. Un estudio de títulos del predio por sanear, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad.
2. Certificado de libertad y tradición actualizado.
3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.
4. Levantamiento topográfico.

Artículo 6°. Declaratoria de Saneamiento por Ministerio de la Ley. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título traslativo de dominio y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública e interés social que fundamentan la declaratoria. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como prueba del derecho real de dominio a favor del Estado.

Parágrafo. Para el caso de los bienes baldíos a cargo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de infraestructura de transporte debe solicitar su adjudicación al citado Instituto de conformidad con lo señalado en la Ley 160 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 7°. Acto de Saneamiento de Bienes con identidad Registral. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se invoque el saneamiento automático se dispondrá, cuando ello corresponda, la cancelación o la liberación parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan inscritas en el folio de matrícula del predio.

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 3° del presente Decreto, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo, el Registrador, cuando lo requerido sea una porción de terreno segregado de otro de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

Artículo 8°. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos o abrirá la nueva ficha predial si el predio carece de identidad catastral, en un término no mayor de dos (2) meses.

Artículo 9°. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.



Regimen Común, Grandes Contribuyentes Res. 0112451111 de diciembre 24 de 2016, Renovadores de IVA y Autotransportadores de Renta Res. 0070074 de Septiembre 17 de 2012. Resolución DIAN No. 18752807189285 de 2018/03/02 Desde 700017633000 hasta 700100000000. Licencia MINTIC 001057.

INTER RAPIDISIMO S.A. NIT: 900251660-7
 Fecha y Hora de Admisión: **25/08/2022 06:02 p. m.**
 Tiempo estimado de entrega: **30/08/2022 06:00 p. m.**

DESTINO:
GUAYABETAL\CUND\COL

DESTINATARIO: CANA MARIA PARRADO Y HEREDEROS DETERMINADOS E INC
PREDIO LA ESMERALDA, VEREDA CASA DE TEJA MUNICIPIO GUAYABETAL DE

Tel: 3134282644 CC 3134282644 Cod. postal:

NÚMERO DE GUÍA PARA SEGUIMIENTO  **700082116717**

DESPACHOS: Casilleros **VVC 44** Puertas **BOG 124**

LIQUIDACIÓN
NOTIFICACIONES
 Valor Flete: \$ 76.000,00
 Valor Descuento: \$ 0,00
 Valor sobre flete: \$ 500,00
 Valor otros conceptos: \$ 0,00
 Vir Imp. otros concepi: \$ 0,00
 Valor total: \$ 76.500,00
 Forma de pago: **CONTADO**

Valor a cobrar al destinatario al momento de entregar
\$ 0

DOCUMENTOS
 REMITENTE: VILLAVICENCIO META\COL
 NIT: 9008480546
 CONCECIONARIA VIAL ANDINA S.A.S - COVIANDINAS A.S.
 KM.76 + 800 METROS VIA BOGOTA-VILLAVICENCIO HACIENDA
 Cod postal:
 URCIAS@COVIANDINA.COM
 Tel: 3155950406

CONTRATO: MENSAJERIA EXPRESA: (Ley 1369/09 y Res. 3038/11) Envíos hasta 5 Kilos - El Remitente y/o Destinatario o quien actúa en su nombre con el uso del servicio: ACEPTA las condiciones del contrato publicado en www.interrapidísimo.com o punto de venta. DECLARA que el envío no contiene dinero efectivo, joyas, valores negociables u objetos prohibidos por ley. El valor

(Ley 1581) según política publicada en la página web. AUTORIZO recibir la prueba de admisión y de entrega por medio electrónico. / AUTORIZO a INTER RAPIDISIMO para consultar y/o reportar en centrales de riesgo mi comportamiento financiero (Ley 1266) por no realizar el pago del servicio ALCOBRO (pago contra entrega) y costos asociados.

MOTIVOS DE DEVOLUCIÓN
☐ Desconocido ☐ Rehusado ☐ Dirección Errada ☐ No Reside ☐ No Reclamado ☐ Otras

Fecha 1er Intento Fallido de Entrega: Día Mes Año Formato No.

Fecha 2do Intento Fallido de Entrega: Día Mes Año Formato No.

Cod./Nombre origen: Agencia/Punto/Mensajero **2453/andreabcupitra**

Mensajero que entrega

Recibido por
 X **Nombre claro**
 No. Identificación
Firma y Sello de Recibido
Sello
 X
 Fecha y hora Día Mes Año Hora

Nota: Copia no válida como factura.

Observaciones

www.interrapidísimo.com - PQR'S: servicioclientes@interrapidísimo.com Casa Matriz Bogotá D.C. Carrera 30 # 7 - 45 / Centro Logístico Bogotá D.C. Calle 18 # 65a - 03 - PEX 5805000 Cel: 323 2554455 26522919-Cen7-4efe-ab8e-1d60014f793c

PRUEBA DE ENTREGA: Doblar, embolsar y pegar al envío esta copia. No tape con cinta la información.

GMC-GMC-R-09

No. 700082116717

PRUEBA DE ENTREGA



Alfa Mensajes

PRINCIPAL: VILLAVICENCIO - META CARRETA 24 9a
No. 374-47 SANTA INES PSC 8021791 - 8081140
www.alfamensajes.com.co

SERVICIO: NOTIFICACIÓN JUDICIAL

SERVICIO DE RETORNO



GUIA NO.



* 1260463 *

FECHA RECOLECCION

24-agosto-2022

MENSAJERIA EXPRESA
PUERTA A PUERTA AIT
822.992.3174

FECHA Y HORA DE ENTREGA

D - M - A - H - M

CLIENTE

COVIANDINA

DIRECCIÓN: KM 76+800 VIA VCIO BOGOTA

TEL: 3219555238

NOMBRE: coviandina

NOMBRE: ANA MARIA PARRADO Y HEREDEROS DETERMINADOS E
INDETERMINADOS

REMITENTE

DIRECCIÓN: KM 76+800 VIA VCIO BOGOTA

CIUDAD: VILLAVICENCIO - META

TEL: 3219555238

DESTINATARIO

DIRECCIÓN: PREDIO LA ESMERALDA VDA CASA DE TEJA

CIUDAD: GUAYABETAL - CUNDINAMARCA

TEL: 3134282644

OBSERVACIONES:

OFICIO RADICADO ECVA-01-2022082401896 DEL 24/08/2022

FECHA 1RA GESTION

DD MM AÑO HORA

FECHA 2DA GESTION

DD MM AÑO HORA

FECHA GESTION FINAL

DD MM AÑO HORA

251850

PESO GRAM

PESO KILOS

PESO VERIFICADO

PESO VOLUMEN

TIPO DE ENVIO

RADICADO

PROCESO

ARTICULO

VALOR DECLARADO

\$ 5.000,00

VALOR FLETE

\$ 40.000

DESTINATARIO RECIBIDO A CONFORMIDAD

ACEPTO, FIRMA DEL REMITENTE

HORA RECOLECCION

NOMBRE, FIRMA, C.C. Y SELLO

