

472 Servicios Postales Nacionales S.A.
 NIT 900.062.917-9
 DG 25 G 95 A 55
 Línea Nat. 01 8000 111 210

REMITENTE
 Nombre/ Razón Social: CONCESSION ALTO MAGDALENA S.A.S.
 Dirección: CL 13 # 10 16 CENTRO COMERCIAL CELI BARRIO BODEGA SUR
 Ciudad: HONDA
 Departamento: TOLIMA
 Código Postal:
 Envío: YP002632800CO

DESTINATARIO
 Nombre/ Razón Social: SR HERNANDO PALACIO Y/O HEREDEROS DETER E INDETER
 Dirección: CLL 145 7F 47 APTO 601
 Ciudad: BOGOTÁ D.C.
 Departamento: BOGOTÁ D.C.
 Código Postal: 110121065
 Fecha Admisión: 27/10/2017 09:33:11

Min. Transporte Lic. de carga 000200 del 20/05/2011
 Min. IC Res. Mensajería Express 000697 del 09/09/2011

472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9
 NOTIEXPRESS POR AVISO
 Centro Operativo: PO.HONDA Fecha Admisión: 27/10/2017 09:33:11
 Orden de servicio: Fecha Aprox Entrega: 03/11/2017



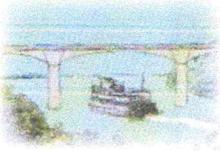
YP002632800CO

1111 629	Valores Destinatario	Nombre/ Razón Social: CONCESSION ALTO MAGDALENA S.A.S. Dirección: CL 13 # 10 16 CENTRO COMERCIAL CELI NIT/C.C.T.I.: 900745219-8 Referencia: Teléfono: Código Postal: Ciudad: HONDA Depto: TOLIMA Código Operativo: 5009000	Causal Devoluciones: <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/> RE</td><td>Rehusado</td> <td><input type="checkbox"/> C1</td><td>C2</td><td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NE</td><td>No existe</td> <td><input type="checkbox"/> N1</td><td>N2</td><td>No contactado</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NS</td><td>No reside</td> <td><input type="checkbox"/> FA</td><td></td><td>Fallecido</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NR</td><td>No reclamado</td> <td><input type="checkbox"/> AC</td><td></td><td>Apartado Clausurado</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> DE</td><td>Desconocido</td> <td><input type="checkbox"/> FM</td><td></td><td>Fuerza Mayor</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td><td>Dirección errada</td> <td></td><td></td><td></td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> RE	Rehusado	<input type="checkbox"/> C1	C2	Cerrado	<input type="checkbox"/> NE	No existe	<input type="checkbox"/> N1	N2	No contactado	<input type="checkbox"/> NS	No reside	<input type="checkbox"/> FA		Fallecido	<input type="checkbox"/> NR	No reclamado	<input type="checkbox"/> AC		Apartado Clausurado	<input type="checkbox"/> DE	Desconocido	<input type="checkbox"/> FM		Fuerza Mayor	<input type="checkbox"/>	Dirección errada				5009 000
	<input type="checkbox"/> RE	Rehusado	<input type="checkbox"/> C1	C2	Cerrado																													
	<input type="checkbox"/> NE	No existe	<input type="checkbox"/> N1	N2	No contactado																													
<input type="checkbox"/> NS	No reside	<input type="checkbox"/> FA		Fallecido																														
<input type="checkbox"/> NR	No reclamado	<input type="checkbox"/> AC		Apartado Clausurado																														
<input type="checkbox"/> DE	Desconocido	<input type="checkbox"/> FM		Fuerza Mayor																														
<input type="checkbox"/>	Dirección errada																																	
Valores Remitente	Nombre/ Razón Social: SR HERNANDO PALACIO Y/O HEREDEROS DETER E INDETER Dirección: CLL 145 7F 47 APTO 601 Tel: Código Postal: 110121065 Código Operativo: 1111629 Ciudad: BOGOTÁ D.C. Depto: BOGOTÁ D.C.	Firma nombre y/o sello de quien recibe: C.C. Tel: Hora:																																
Peso Físico(grams): 200 Dice Contener : Peso Volumétrico(grams): 0 Peso Facturado(grams): 200 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$11,300 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$11,300 Observaciones del cliente :	Fecha de entrega: 03/11/2017 Distribuidor: C.C. Gestión de entrega: <input type="checkbox"/> 1er <input type="checkbox"/> 2do																																	



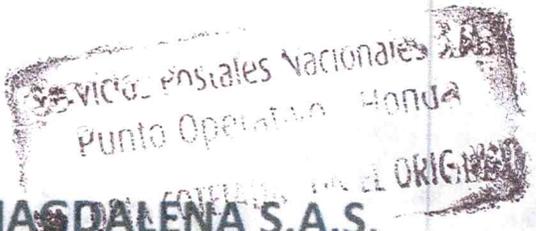
50090001111629YP002632800CO

Principales: Bogotá D.C., Colombia Bogotá 25 63 # 95 A 55 Bogotá / www.472.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (57) 4722005 Min. Transporte, Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2011/Min. IC, Res. Mensajería Express 000697 de 9 septiembre del 2011



CONCESION
ALTO MAGDALENA

Colpa.



CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.

NIT 900.745.219-8

Al contestar por favor cite:

Honda,

Señor

HERNANDO PALACIO ACERO Y/O

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio "HACIENDA LA CHUCUA" (Según último título)

Y "HACIENDA CHUCUA" (Según FMI).

Vereda "CAMBAO"

Municipio de "SAN JUAN DE RIOSECO"

Departamento de CUNDINAMARCA

CAJAL 145 # 7 F - 47 Apto 601
Bogotá.

CONCESION ALTO MAGDALENA S.A.S

Fecha y hora: Martes 24 Octubre 2017 15:34:36

Dirigido a: HERNANDO PALACIOS ACERO

Enviado por: DIRECTORA PREDIAL

Procesado por: RADICACION BOGOTA

Asunto: NOTIFICACION POR AVISO de la Oferta de C

ALMA-2017-4293

ESTE DOCUMENTO ES COPIA DEL
ENVIADO EL DIA 24-10-2017
CON EL SERVICIO Notexpres
ENVIOS N° 4100263280000
CUMPLIMIENTO DE LA LEY 794/2002

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo esquema APP N° 003-2014 – "Financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del Corredor Honda – Puerto Salgar – Girardot".

ASUNTO: NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta de Compra OFC-310-2017 del 04 de octubre de 2017, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas Inicial: K92+162.04 ID – final: K93+375.80 ID, y el cual se segregará del predio de mayor extensión denominado "HACIENDA LA CHUCUA" (Según último título) y "HACIENDA CHUCUA" (Según FMI), ubicado en la Vereda Cambao, Municipio de San Juan de Rioseco (Cundinamarca), identificado con cédula catastral 25-662-00-01-00-00-0001-0124-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria No. 156-75351 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá (Cundinamarca).

Respetado(s) Señor(es):

En razón a que mediante oficio de citación de fecha cuatro (04) de octubre de 2017, enviado por la Concesión Alto Magdalena S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra OFC-310-2017 del cuatro (04) de octubre de 2017, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas Inicial: K92+162.04 ID – final: K93+375.80 ID del proyecto de la referencia, y el cual fue enviado a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante No. de guía RN836341431CO, y publicada en la página web el día 10 de octubre de 2017, y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

Se procede a efectuar la notificación por aviso dando aplicabilidad al inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

CP

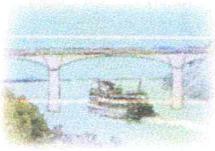
SEDE HONDA
Calle 13 N° 10 – 16
Centro Comercial Celi
PBX (578) 251 2243

SEDE BOGOTA
Calle 102 A N. 47- 30
PBX (571)7657331

F-11-02/V.09/18-07-17



info@altomagdalena.com.co



CONCESION
ALTO MAGDALENA

CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S.

NIT 900.745.219-8

Al contestar por favor cite:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S., expidió la Oferta de Compra mediante oficio OFC-310-2017 del cuatro (04) de octubre de 2017 "por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras, ubicado entre las abscisas Inicial: K92+162.04 ID – final: K93+375.80 ID, y el cual se segregará del predio de mayor extensión denominado "HACIENDA LA CHUCUA" (Según último título) y "HACIENDA CHUCUA" (Según FMI), ubicado en la Vereda Cambao, Municipio de San Juan de Rioseco (Cundinamarca), identificado con cédula catastral 25-662-00-01-00-00-0001-0124-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria No. 156-75351 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá (Cundinamarca)".

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

Es de indicar que en la comunicación de citación de fecha cuatro (04) de octubre de 2017, se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

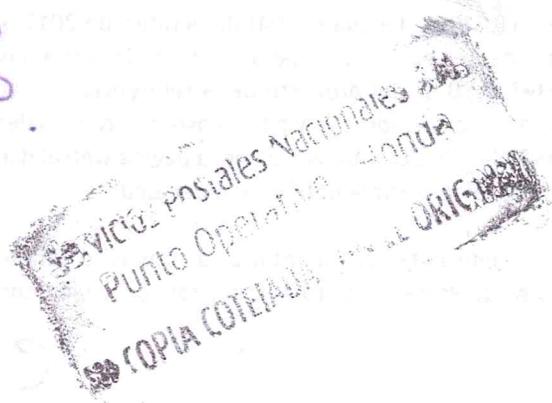
De igual manera se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra OFC-310-2017, copia de la Ficha Técnica Predial ALMA-4-0020, copia del Avalúo Comercial Corporativo PREDIO ALMA-4-0020, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO
Representante Legal.
Concesión Alto Magdalena S.A.S.

Copia: Archivo
Proyectó: Juliana Correal López
Revisó: Stella Morales



SEDE HONDA
Calle 13 N° 10 – 16
Centro Comercial Celi
PBX (578) 251 2243

SEDE BOGOTA
Calle 102 A N. 47- 30
PBX (571)7657331

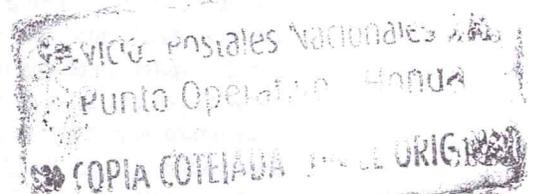
info@altomagdalena.com.co

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

Honda, 04 OCT 2017

Señor
HERNANDO PALACIOS ACERO Y/O
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
 Predio: "HACIENDA LA CHUCUA" (según último título)
 Y "HACIENDA CHUCUA" (según F.M.I.)
 Vereda Cambao, Municipio de San Juan de Rioseco, Cundinamarca.

OFC-310-2017



REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo esquema APP N° 003-2014 – "Financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento del Corredor Honda – Puerto Salgar – Girardot, de acuerdo con el Apéndice Técnico 1 y demás apéndices del Contrato".

ASUNTO: Oficio de oferta formal de compra por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies, ubicados entre las **abscisas**: inicial: K92+162.04 ID – final: K93+375,80 ID, del Proyecto Vial Concesión Honda-Puerto Salgar – Girardot, unidad funcional 4 - Sector Cambao – Puerto Bogotá, que se segregará del predio de mayor extensión denominado "HACIENDA LA CHUCUA" (según último título) y/o "HACIENDA CHUCUA" (según F.M.I.), ubicado en la vereda Cambao, del Municipio de San Juan de Rio Seco, departamento de Cundinamarca, identificado con cédula catastral **25-662-00-01-00-00-0001-0124-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria no. **156-75351** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá (Cundinamarca)

Respetados señores,

La Concesión Alto Magdalena S.A.S., sociedad comercial con NIT 900.745.219-8, adquirió la obligación contractual de realizar la gestión predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, con ocasión del **CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APP 003 DEL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2014**. El proyecto fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 1265 del 1 de noviembre de 2013 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere comprar un área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **ALMA-4-0020**, cuya copia se anexa y que hace referencia a un área requerida de **VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES COMA VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (27.363,28 m²)**, que incluye las siguientes: **Construcciones Anexas: 1. Cerca medianera 1: en postes de madera con tres hilos de alambre de púas, lo anterior en 22,78 m; 2. Cerca interna 1: en postes de madera rolliza con cuatro hilos de alambre de púas, lo anterior en 11,85 m; 3. Cerca interna 2: en postes de madera de rolliza con cuatro hilos de alambre de púas, lo anterior en 6,13 m; 4 Cerca interna 3: en postes de madera rolliza con cuatro hilos de alambre de púas,**

Handwritten signature or mark.

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

lo anterior en 11,68 m; 5. **Cerca interna 4:** en postes de madera rolliza con cinco hilos de alambre de púas, lo anterior en 15,91 m. 6. **Cerca interna 5:** en postes de madera rolliza con cuatro hilos de alambre de púas, lo anterior en 37,28 m; 7. **Cerca de acceso:** en postes de madera vareta con dimensiones; 10 cm de ancho x 16 cm de grosor x 2m de alto, reforzada con cuatro listones de madera de 10 cm de ancho por 4cm de grosor, lo anterior en 115,92 m; 8. **cerca medianera 2:** en postes de madera aserrada con tres hilos de alambre de púas, lo anterior en 20,25 m; 9. **Portada a una hoja con marco en Ángulo de 2"** con 5 ángulos metálicos transversales de 1 y ½" y 2 ángulos metálicos diagonales de 1 y ½" con dimensiones de 1.30 m de ancho por 1.20 m de alto soportado en dos postes de madera rolliza de 1.50 m de altura, lo anterior en 1 unidad. **cultivos y especies:** "79 unidades de Teca (D=0,20m - 0,40 m), 9 unidades de Teca (D= 0,40 m - 0,60 m), 2 unidades de Angarillo (D= 0,20 m - 0,40 m), 1 unidad de Arrayán (D=0,20 m - 0,40m), 1 unidad de Barasanta (D=0,20m - 0,40 m), 4 unidades de Caracolí (D=0,40m - 0,60m), 1 unidad de Ceiba (D=0,40m - 0,60m), 2 unidades de Ceiba (D= >0,60m), 2 unidades de Chicalá (D=0,10m - 0,20m), 1 unidad de Dinde (D=0,20m - 0,40m), 3 unidades de Dinde (D=>0,60m), 5 unidades de Diomate (D=0,10m - 0,20m), 4 unidades de Diomate (D=0,20m - 0,40m), 61 unidades de Doncello (D=0,10m - 0,20m), 14 unidades de Doncello (D=0,20m - 0,40m), 2 unidades de Dormilón (D=0,20m - 0,40m), 1 unidad de Dormilón (D=0,40m - 0,60m), 3 unidades de Gomo (D=0,10m - 0,20m), 2 unidades de Guácimo (D=0,10m - 0,20m), 3 unidades de Guácimo (D=0,20m - 0,40m), 3 unidades de Guácimo (D.=0,40m - 0,60m), 14 unidades de guayacán (D=0,10m - 0,20m), 1 unidad de guayacán (D=0,40m - 0,60m), 4 unidades de igua (D=0,20m - 0,40m), 3 unidades de mango (D=>0,60m), 2 unidades de Neem (D=0,20m - 0,40m), 3 unidades de samán (D=0,40m - 0,60m), 1 unidad de totumo (D=0,40m - 0,60m), 1 unidad de trébol (D=0,10m - 0,20m), 2 unidades de trébol (D=0,20m - 0,40m), 2 unidades de uña de gato (D=0,20m - 0,40m), 27.775,20 m2 de pasto natural".

Me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2015. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor del Avalúo Comercial Corporativo número ALMA-4-0020 de 23 de febrero de 2017 elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA, respecto de la área requerida, construcciones anexas, cultivo y especies es la suma de **OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS CON CUARENTA CENTAVOS M/CTE (\$83.875.885,40).**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola. De ser aceptada la oferta de compra, deberá suscribirse

Servicio Estales Nacionales
 Punto Operativo
 COPIA COPIADA

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

Escritura Pública de compraventa o Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

Por otra parte, el artículo 61 de la ley 388 de 1997, indica que 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.

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.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Alto Magdalena ubicada en la calle 13 No 10 – 16 Centro Comercial Celi, del Municipio de Honda, Tolima, o contactar a nuestra Profesional Jurídico Predial, abogada Diana Castellanos en el teléfono 3219294375, o al correo electrónico dcastellanos@altomagdalena.com.co.

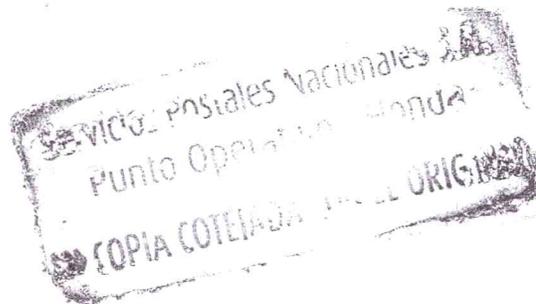
Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial ALMA-4-0020 de fecha 25 de enero de 2017, copia del Avalúo Comercial Corporativo ALMA-4-0020 de fecha 23 de febrero de 2017, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



CLAUDIA CECILIA CASTILLO PICO
 Representante Legal.
 Concesión Alto Magdalena S.A.S.

Elaboró: Marcela Peña
 Revisó: Cesar Moreno
 Aprobó: Carmen Itella Morales.





CONCESION
ALTO MADERAL

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GOSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
FORMATO	FICHA FUNDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN: **CORREDOR RONCA - PUERTO SALGAR - GERADOR**

CONTRATO No.: **APP 005 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2004**

PREMIO No.: **ALMA-4-00020**

ASPC INICIAL: **K93-162.04**

ASPC FINAL: **K93-375.80**

SECTOR O TRABAJO: **CAMBIO - PUERTO BOGOTÁ**

UNIDAD FUNDACIONAL: **4**

CEPULA: **17,893.365**

DIRECCIÓN / EMPLA.: **3134/06710**

DIRECCIÓN DEL PREDIO: **LA CAJUELA**

MANEJO: **ING. DER**

LOANOTUBO: **1213.76**

MATRÍCULA INMOBILIARIA: **156-75351**

CEPULA CATASTRAL: **5860001000000102400000000**

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: **HENRIQUE PALACIOS ACERO**

VEREDA/ASPARO: **SAN JUAN DE ROSADO**

MUNICIPIO: **SAN JUAN DE ROSADO**

DEPARTAMENTO: **CUNDINAMARCA**

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: **AGRICULTURA**

PRECIO REQUERIDO PARA: **NEGOCIACIÓN TIPOGRANJA**

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DIENS	UN
Caupulón (Pa-0.20m - 0.20m)	14		UN
Caupulón (Pa-0.40m - 0.40m)	1		UN
Guay (Pa-0.20m - 0.40m)	4		UN
Melón (Pa - 0.60m)	3		UN
Melón (Pa-0.20m - 0.40m)	2		UN
Sandía (Pa-0.40m - 0.60m)	3		UN
Tomate (Pa-0.40m - 0.60m)	1		UN
Tomate (Pa-0.20m - 0.40m)	2		UN
Uña de gato (Pa-0.20m - 0.40m)	2		UN
Uña de gato (Pa-0.20m - 0.40m)	2		UN
Pasto Natural	27,363.28		M2

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	1	UNID
1	0	M2
TOTAL AREA CONSTRUIDA		
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
7	115.52	m
8	20.25	m
9	1	UN

ÁREAS REQUERIDAS

ÁREA TOTAL TERRENO	1088764.00	m ²
ÁREA REQUERIDA	27,363.28	m ²
ÁREA REMANENTE	0.00	m ²
ÁREA SOBREPANTE	1,081,500.72	m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	27,363.28	m ²

FECHA DE ELABORACIÓN: **25-01-17**

ELABORÓ: **RODOLFO SUAREZ**

INSTRUMENTO: **INSTRUMENTO 25-01-17**

REVISÓ Y APROBÓ: **R**

SERVICIO Postales Nacionales S.A.S.
Punto Operativo Honda
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

OBSERVACIONES	ELABORO	FECHA:
	RUTH SUAREZ	25-1-17

DETERMINACION DEL AREA REQUERIDA - AREA 4		LINDERO	ABSCISA INICIAL	AREA REQUERIDA 14.31 m ² ABSCISA INICIAL K92+827.81 ABSCISA FINAL K92+847.41
LONGITUD (m)	COLINDANTE	NORTE:	ABSCISA INICIAL	
18.14 m	HERNANDO PALACIOS ACERO	ORIENTE:	ABSCISA FINAL	
0.00 m	LINDERO PUNTUAL (134)	SUR:	ABSCISA INICIAL	
18.44 m	VIA CAMBAO - PUERTO BOGOTA	OCCIDENTE:	ABSCISA FINAL	

DETERMINACION DEL AREA REQUERIDA - AREA 3		LINDERO	ABSCISA INICIAL	AREA REQUERIDA 722.20 m ² ABSCISA INICIAL K92+579.82 ABSCISA FINAL K92+737.61
LONGITUD (m)	COLINDANTE	NORTE:	ABSCISA INICIAL	
163.41 m	HERNANDO PALACIOS ACERO	ORIENTE:	ABSCISA FINAL	
0.00 m	LINDERO PUNTUAL (127)	SUR:	ABSCISA INICIAL	
160.25 m	VIA CAMBAO - PUERTO BOGOTA	OCCIDENTE:	ABSCISA FINAL	

DETERMINACION DEL AREA REQUERIDA - AREA 2		LINDERO	ABSCISA INICIAL	AREA REQUERIDA 111.28 m ² ABSCISA INICIAL K92+264.80 ABSCISA FINAL K92+358.51
LONGITUD (m)	COLINDANTE	NORTE:	ABSCISA INICIAL	
0.00 m	LINDERO PUNTUAL (108)	ORIENTE:	ABSCISA FINAL	
97.87 m	VIA CAMBAO - PUERTO BOGOTA	SUR:	ABSCISA INICIAL	
0.00 m	LINDERO PUNTUAL (112)	OCCIDENTE:	ABSCISA FINAL	

DETERMINACION DEL AREA REQUERIDA - AREA 1		LINDERO	ABSCISA INICIAL	AREA REQUERIDA 26,515.49 m ² ABSCISA INICIAL K92+162.04 ABSCISA FINAL K93+375.80
LONGITUD (m)	COLINDANTE	NORTE:	ABSCISA INICIAL	
40.50 m	CARLOS EDISON BENITEZ ALDANA	ORIENTE:	ABSCISA FINAL	
1219.05 m	HERNANDO PALACIOS ACERO	SUR:	ABSCISA INICIAL	
45.56 m	JAIMÉ MELÉNDEZ ROMERO Y OTRO	OCCIDENTE:	ABSCISA FINAL	

PROYECTO	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT	 Agencia Nacional de Infraestructura
FICHA PREDIAL	ALMA-4-0020	

ANEXO FICHA PREDIAL: AREAS Y LINDEROS

CONCESION ALTO MAGDALENA

SECTORES PASAJES NACIONALES HONDA

Punto Operativo

ORIGINAL



CONCESIÓN
ALOMASALSA

PROYECTO

HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT

FICHA PREDIAL ID

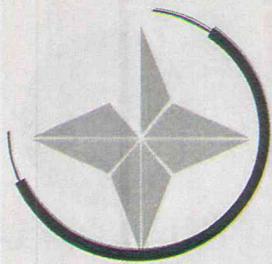
ALMA-4-0020

ANEXO FICHA PREDIAL - REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS ENTRE CATASTRO Y TÍTULOS

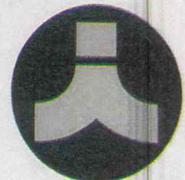
ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
91 Ha 9000 m ²	108 Ha 9264 m ²	Según la tradición del inmueble a 20 años, se desprende que el área y extensión del predio que está señalada en títulos según Escritura Pública N° 6149 del 13 de Noviembre de 1996 de la Notaría Segunda de Circulo Notarial de Bogotá es de 108 Ha 9264 m ² . En el certificado catastral del predio el área del predio es de 91 Ha 9000 m ² El polígono de la plancha catastral en formato shape tiene un área de 86 Ha 9453.23 m ² La diferencia encontrada en áreas entre la información jurídica y catastral corresponde a 17 Ha 264 m ² La diferencia encontrada en áreas entre la información jurídica y el polígono catastral de la plancha en formato shape corresponde a 4 Ha 9546.77 m ² . Teniendo en cuenta la diferencia existente en el área de terreno entre lo relacionado en los títulos traslativos de dominio y Catastro, se recomienda al propietario solicitar a la Entidad Pública o quien haga sus veces, de ser necesario, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos.
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	
 RUTH SUAREZ M.P. 25272-344307 CND REVISOR - SIN FIRMAR	 RUTH SUAREZ M.P. 25272-344307 CND	
FECHA DE ELABORACIÓN:	25/01/2017	

Services Postales Nacionales S.A.S.
Punto Operativo Unidad
COPIA COPIADA ORIGINAL



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
Nít. 800113519-8

21 hojas
41 pag



FEDELONJAS

CONCESIÓN ALTO MAGDALENA S.A.S

UNIDAD FUNCIONAL No 4

CORREDOR

HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT.

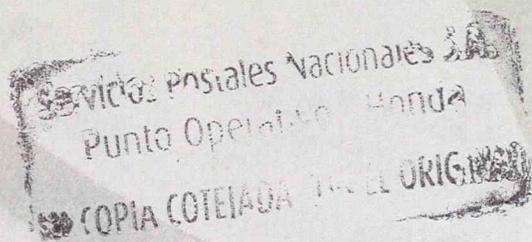
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL.

INMUEBLE: RURAL

PREDIO: ALMA-4-0020

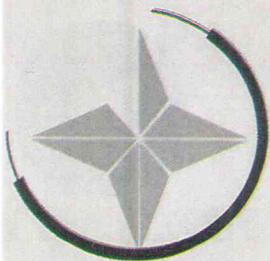
SAN JUAN DE RIOSECO - CUNDINAMARCA

FECHA DE ELABORACION: 23/02/2017.



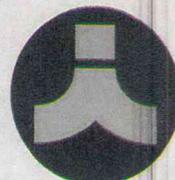
Consortio 4C

Calle 14 No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Plazoleta Santa Librada
Tels.: (+ 57 8) 263 12 59 - 261 26 06 Cel.: 310 861 1140 - 316 7019615
E-mail: lonjadeltolima@hotmail.com www.lonjadeltolima.com.co - Ibagué - Tolima



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nít. 800113519-8



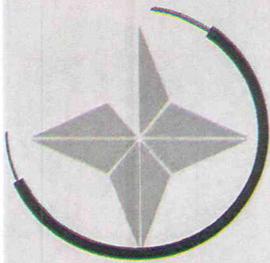
FEDELONJAS

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

Tabla de contenido

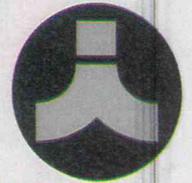
CAPÍTULO I - GENERALIDADES.....	3
1. INFORMACIÓN BÁSICA.....	3
2. PROPÓSITO DEL AVALÚO.....	3
3. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	3
4. DOCUMENTOS APORTADOS.....	4
5. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....	4
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	4
7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	5
8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	6
CAPITULO II - VALORACIÓN TERRENO, CONSTRUCCIONES, ANEXOS, ESPECIES Y CULTIVOS.....	13
9. MÉTODO DE AVALÚO.....	13
10. CONSIDERACIONES GENERALES.....	14
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	15
12. COMPONENTE 1 - VALORACION DE TERRENO, CONSTRUCCIONES, ANEXOS CULTIVOS Y ESPECIES.....	21
13. ANEXOS.....	22

Servicios Postales Nacionales
Punto Operativo Honda
COPIA COTEIADA DEL ORIGINAL



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nít. 800113519-8



FEDELONJAS

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

CAPÍTULO I - GENERALIDADES.

1. INFORMACIÓN BÁSICA.	
1.1 SOLICITANTE:	Concesión Alto Magdalena.
1.2 FECHA DE SOLICITUD:	02 de junio de 2016.
1.3 TIPO DE INMUEBLE:	Área de terreno requerida de un predio de mayor extensión junto con sus especies y anexidades.
1.4 TIPO DE AVALÚO:	Comercial corporativo.
1.5 UBICACIÓN:	Departamento: Cundinamarca.
	Municipio: San Juan de Río seco.
	Vereda: Cambao.
	Corregimiento: No aplica.
1.6 NOMBRE DEL PREDIO:	La Chucua.
1.7 MARCO JURÍDICO:	Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014; Resoluciones 898 y 1044 de 2014; Resolución 316 de 2015, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008, Circular Externa 8002015CI214 del 14/05/2015, expedidas por el IGAC y Resolución 2684 de 2015 expedida por el Ministerio de Transporte.
1.8 DESTINACIÓN ACTUAL:	Rural Agrícola.
1.9 FECHA DE LA VISITA:	04 de junio de 2016

2. PROPÓSITO DEL AVALÚO.

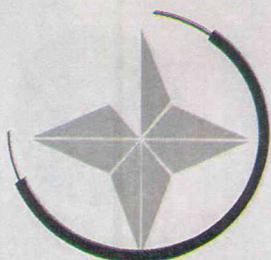
El presente informe, se elabora para el proyecto de concesión "ALTO MAGDALENA S.A.S.", con el objeto de establecer el avalúo comercial del bien motivo de valoración; con destino a la ANI (Agencia Nacional de Infraestructura).

3. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Nº PREDIAL:	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	ÁREA
25 662 00 01 00 00	1	3	31 Ha - 6.500 m ²
0001 0124 0 00 00	20	7	44 Ha - 7.500 m ²
0000	33	13	15 Ha - 5.000 m ²
ÁREA TERRENO:	ÁREA CONSTRUIDA:	AVALÚO VIGENTE	
91 Ha - 9.000,00 m ²	324,00 m ²	\$273.435.000	

NOTA: La información de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas es consultada en www.igac.gov.co y se transcribe tal como está allí presentada; corresponde al predio de mayor extensión. Se presenta a manera informativa únicamente.

pág. 3



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

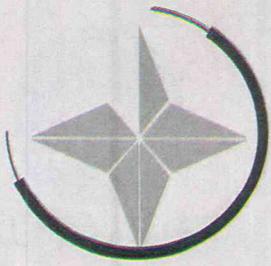
PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

4. DOCUMENTOS APORTADOS.							
PLANO TOPOGRÁFICO	X	CERTIFICADO CATASTRAL	X	FICHA PREDIAL	X	USO DEL SUELO	X
FOLIO DE MATRICULA	X	ESTUDIO DE TÍTULOS	X	FOTOGRAFÍAS	X	ESCRITURAS	
TÍTULOS		LINDEROS	X	REG 1 Y 2	X	ABCISAS	
CONCEPTO CATASTRAL		DIFERENCIA DE ÁREAS		OTROS:			
CUALES:							
DETALLE DE ESCRITURAS: No aportado.							

5. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.	
5.1 PROPIETARIO:	Hernando Palacios Acero. ✓
5.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	Compraventa por medio de Escritura pública No 6149 del 13 de noviembre de 1996 de la Notaría segunda de Bogotá. ✓
5.3 MATRICULA INMOBILIARIA:	156-75351 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá. ✓
5.4 OBSERVACIONES:	Ninguna.
NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad fue tomada del estudio de títulos aportado de fecha 04-05-2016, elaborado por la Dra. Diana Cristina Castellanos Amaya.	

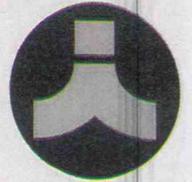
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.	
6.1 DELIMITACIÓN DE LA VEREDA: El inmueble objeto de avalúo se encuentra dentro de la vereda Cambao o Inspección de Cambao, la cual se encuentra delimitada de la siguiente forma:	
LINDERO	COLINDANTE
Norte	Con el municipio de Chaguani.
Oriente	Con las veredas Capira y El Limón.
Sur	Con el municipio de Beltrán.
Occidente	Con el Río Magdalena.
Fuente: Los linderos veredales se tomaron del mapa Veredal del EOT del municipio.	

SERVICIO Postal Nacional
Punto Operativo Honda



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

6.2 DESARROLLO:	El sector presenta usos de tipo agrícola, pecuario, forestal, conservación y protección con predominio de pastos naturales e introducidos para ganadería extensiva.
6.3 NIVEL SOCIOECONÓMICO:	El territorio se encuentra distribuido en predios de mediana y gran extensión como haciendas, propiedad de pequeños y medianos latifundistas, con niveles de ingresos medios-estables.
6.4 COMERCIALIZACIÓN:	Los productos agropecuarios se comercializan en el Municipio de Honda, Guaduas y el corregimiento de Cambao, por su cercanía.
6.5 VÍAS DE ACCESO:	Se accede por carretera departamental que parte de la carretera Nacional Honda - Bogotá en dirección al centro poblado de Cambao.
6.6 SERVICIOS COMUNALES:	Debido a su cercanía a la cabecera municipal de San Juan de Río seco, allí son prestados los servicios básicos de salud, educación, administrativos, bancos, asistencia técnica y comercio, igualmente, está muy cerca el casco urbano de la Inspección de Cambao y también la cabecera municipal de Beltrán.
6.7 SERVICIOS PÚBLICOS:	El sector cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica, servicios que se prestan con continuidad y calidad suficiente. El transporte público se realiza por medio de camperos y camionetas privados.
6.8 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:	A la fecha de la inspección, en este sector del municipio no se evidencia alteración del orden público.
6.9 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:	Teniendo en cuenta la localización, los proyectos de infraestructura y su cercanía al Municipio de Honda y e Inspección Municipal de Puerto Bogotá se espera una valorización positiva, constante y medida en términos de mediano plazo.

7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El predio se encuentra reglamentado según lo dispuesto en el Acuerdo 013 de junio del 2000, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de San Juan de Río seco, éste lo clasifica dentro del suelo rural.

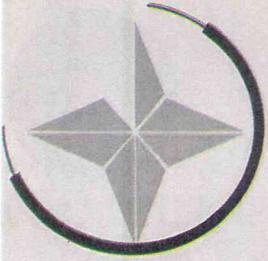
De acuerdo con consulta al anterior documento, sus planos, anexos y la certificación de uso del suelo aportada por el solicitante, el predio objeto de avalúo presenta la siguiente reglamentación:

SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO

ARTICULO 105. Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano o moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

pág. 5

Consorcio AC



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nít. 800113519-8



FEDELONJAS

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

Uso Principal: agropecuario tradicional a semi - mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

Usos Compatibles: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas y vivienda del propietario.

Usos Condicionados: Cultivos de Flores, granjas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el Municipio o la ley para tal fin.

Usos Prohibidos: Agrícola mecanizada Usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

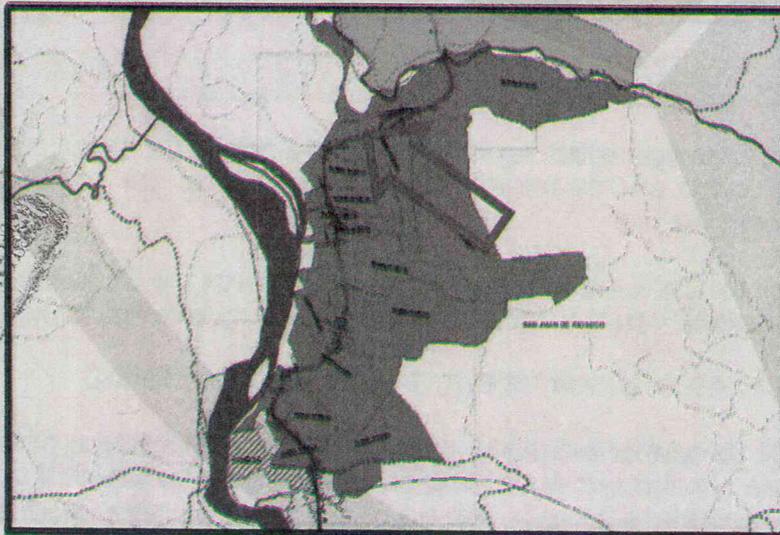
Nota: Consultados el EOT del Municipio de San Juan de Rioseco, sus planos y anexos, no fue posible verificar el uso del suelo del predio, sin embargo el personal de la oficina de planeación señaló que ellos tienen ciertos parámetros para conceptuar sobre el uso del suelo, en consecuencia se toma como cierta la información aportada sin posibilidad de ser cotejada.

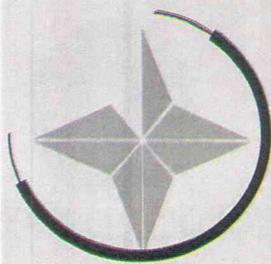
8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

8.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO:

8.1.1 UBICACIÓN:

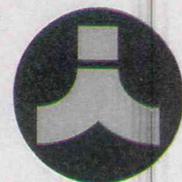
El predio se ubica aproximadamente en el km 93, al margen izquierdo y derecho de la carretera en el corredor Honda - Puerto Salgar - Girardot.





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

8.1.2 ÁREAS:

ÍTEM	UNIDAD	VALOR
Área total del predio	Ha - m ²	108 - 9.264,00 ✓
Área requerida	Ha - m ²	2 - 7.363,28 ✓
Área remanente	Ha - m ²	0 - 0,00 ✓
Área sobrante	Ha - m ²	106 - 1.900,72 ✓
Área Total Requerida	Ha - m²	2 - 7.363,28 ✓

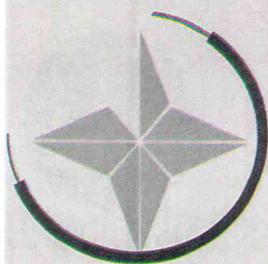
Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria, son tomadas de la ficha predial aportada por el solicitante.

8.1.3 LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA:

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1			
	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
ÁREA REQUERIDA 26.515,49 m ² ✓	NORTE:	CARLOS EDISON BENÍTEZ ALDANA ✓	40.50 m ✓
ABSCISA INICIAL K92+162.04 ✓	ORIENTE:	HERNANDO PALACIOS ACERO ✓	1219.05 m ✓
ABSCISA FINAL K93+375.80 ✓	SUR:	JAI MELENDEZ ROMERO Y OTRO ✓	45.56 m ✓
	OCCIDENTE:	VIA CAMBAO - PUERTO BOGOTÁ ✓	1240.56 m ✓
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2			
	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
ÁREA REQUERIDA 111,28 m ² ✓	NORTE:	LINDERO PUNTUAL (108) ✓	0,00 m ✓
ABSCISA INICIAL K92+264,80 ✓	ORIENTE:	VIA CAMBAO - PUERTO BOGOTÁ ✓	97,87 m ✓
ABSCISA FINAL K92+358,51 ✓	SUR:	LINDERO PUNTUAL (112) ✓	0,00 m ✓
	OCCIDENTE:	HERNANDO PALACIOS ACERO ✓	98,09 m ✓
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 3			
	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
ÁREA REQUERIDA 722,20 m ² ✓	NORTE:	HERNANDO PALACIOS ACERO ✓	163,41 m ✓
ABSCISA INICIAL K92+579,82 ✓	ORIENTE:	LINDERO PUNTUAL (127) ✓	0,00 m ✓
ABSCISA FINAL K92+737,61 ✓	SUR:	VIA CAMBAO - PUERTO BOGOTÁ ✓	160,25 m ✓
	OCCIDENTE:	VIA CAMBAO - PUERTO BOGOTÁ ✓	4,16 m ✓

Servicio Postales Nacionales
Punto Operativo Honda
COPIA COTEADA CON EL ORIGINAL

pág. 7



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nít. 800113519-8



FEDELONJAS

PROYECTO: CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO: ALMA-4-0020
CORREDOR: HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT	

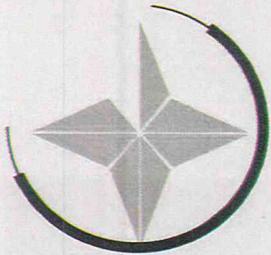
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 4			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
14.31 m ² ✓	NORTE:	HERNANDO PALACIOS ACERO ✓	18.14 m ✓
ABSCISA INICIAL K92+827.81 ✓	ORIENTE:	LINDERO PUNTUAL (134) ✓	0.00 m ✓
ABSCISA FINAL K92+847.41 ✓	SUR:	VIA CAMBAO - PUERTO BOGOTÁ ✓	18.44 m ✓
	OCCIDENTE:	LINDERO PUNTUAL (133) ✓	0.00 m ✓

8.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno presenta una topografía plana a fuertemente inclinada con pendiente entre el 0% y el 25%; el área requerida presenta topografía plana con pendiente entre el 0 y 7% y topografía ondulada con pendiente entre el 8 al 25%)

8.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: El terreno cuenta con una forma irregular, la cual no limita de ninguna forma su explotación.

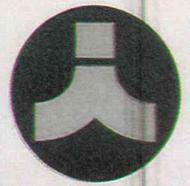
8.1.6 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ITEM	VALOR
ALTURA:	200 a 400 m.s.n.m.
TEMPERATURA:	27 - 31 °C en promedio.
PRECIPITACIÓN:	Varía entre 700 - 2.000 mm/año
PISO TÉRMICO:	Cálido.
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:	Sequías durante un semestre del año.
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS:	Abril a Mayo y Octubre a Noviembre.
NÚMERO DE COSECHAS:	No aplica - sector pecuario.
VEGETACIÓN NATURAL:	La vegetación natural más común en esta zona es: bosque seco tropical (bs-T), vegetación de tipo arbustiva, pastos y rastrojos.
ZONAS DE VIDA:	Bosque seco tropical (Bs-T): Presenta una cobertura boscosa continua y se distribuye entre los 0-1000 m de altitud; presenta temperatura superiores a los 24 °C (piso térmico cálido) y precipitaciones entre los 700 y 2000 mm anuales, con uno o dos periodos marcados de sequía al año.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



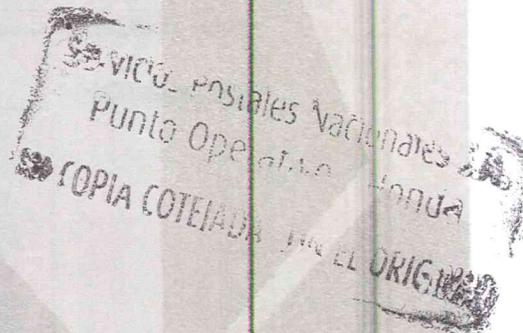
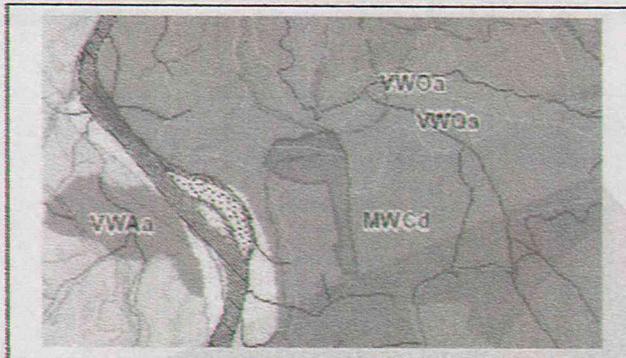
FEDELONJAS

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

8.1.7 SUELOS:

Los suelos del área requerida objeto de avalúo se analizan conforme lo dispuesto en el Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Cundinamarca del año 2000, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así:

Suelos VWQa:



Subclase III sc-1

Hacen parte de esta subclase las tierras de las unidades VWQa, VWQa, VWQb y MWNa, localizadas en planos de inundación, terrazas y vallecitos de clima cálido seco.

Los suelos son moderadamente profundos, bien a moderadamente bien drenados, de fertilidad moderada a alta, ligeramente alcalinos y con texturas medias.

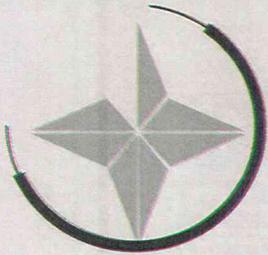
Las limitaciones más severas de uso de los suelos se deben a la moderada profundidad efectiva, causada por fluctuaciones del nivel freático que genera encharcamientos e inundaciones ocasionales durante el crecimiento de los ríos. También presentan restricciones para la elección de cultivos debido a las deficientes precipitaciones durante uno de los semestres del año.

En la actualidad estas tierras se encuentran dedicadas a cultivos transitorios y semi-permanentes como maíz, plátano, frutales y potreros con pastos naturales e introducidos para ganadería extensiva.

La unidad tiene vocación para agricultura con cultivos anuales y semi-perennes como maíz, plátano, frutales y pastos introducidos (argentina, braquiaria, etc) para ganadería extensiva cuyo fin sea la producción de carne.

Esta agrupación de suelos admite el uso de maquinaria agrícola controlada, requiere la aplicación de fertilizantes, la rotación de cultivos y potreros, el uso de variedades mejoradas y certificadas, el mejoramiento de las praderas, el control del sobrepastoreo y la protección de los drenajes naturales con la siembra de especies vegetales nativas. Se deben implementar sistemas de recolección de agua, de tal

pág. 9



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8

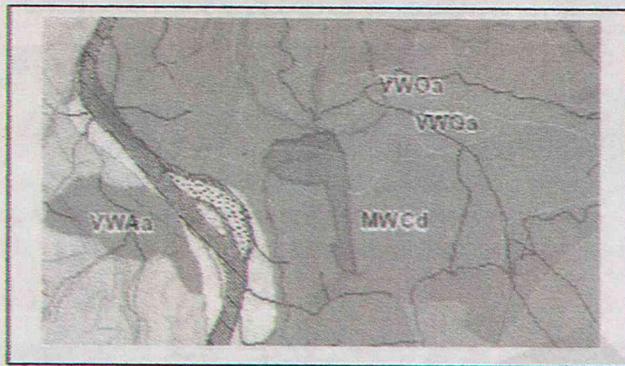


FEDELONJA

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

manera que suplan su disminución en periodos de verano y prácticas de labranza reducida o mínima.

Suelos MWCd:



Subclase IV pc-3

Está conformada por las tierras de las unidades MWWd, MWBd, MWCd y MWKd, situadas en crestones, lomas y glacis coluviales, dentro del paisaje de montaña de clima cálido seco.

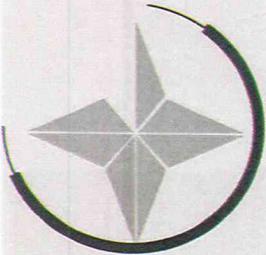
Los suelos que integran esta unidad son superficiales a moderadamente profundos, bien drenados, moderadamente ácidos, de texturas medias, permeabilidad rápida y fertilidad baja a moderada.

Los principales limitantes para el uso de estas tierras los constituyen las pendientes fuertemente inclinadas con gradientes 12-25%, las deficientes precipitaciones en alguno de los semestres del año y la baja a moderada fertilidad de los suelos.

Actualmente estos suelos se dedican a la ganadería extensiva con pastos naturales. La unidad presenta capacidad para cultivos anuales y semi-perennes de subsistencia como caña, frutales y pastos naturales e introducidos para ganadería extensiva de doble propósito.

Estas tierras requieren aplicación de enmiendas (cales), fertilización técnica, pastoreo controlado de ganado, rotación de cultivos y utilización controlada de la mecanización agrícola. De igual manera, se deben implementar sistemas de riego suplementario para utilizarlos especialmente en veranos prolongados.

8.1.8 RECURSOS HÍDRICOS:	Se encuentra adyacente de la quebrada Toliú, en el momento de la visita, por el intempestivo verano no se evidencia corriente de agua en las quebradas.
8.1.9 VIAS:	Por el frente del predio pasa la vía que conduce desde la Carretera nacional Honda - Bogotá hasta el centro poblada de Cambao. La vía se encuentra en pavimento, presenta buen estado de mantenimiento y su tránsito es permanente en toda época del año, se encuentra en recebo en algunos trayectos.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



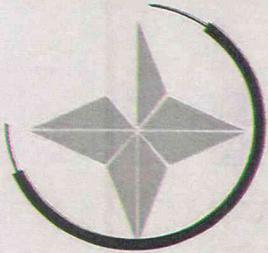
FEDELONJAS

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

8.1.10 VÍAS INTERNAS:	El predio presenta un camino de acceso en afirmado y senderos internos para trasladarse entre los distintos sectores de la finca.
8.1.11 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS	Perimetrales: En postes de madera rolliza y/o aserrada con alambre de púas, se encuentran en buen estado de conservación. Internas: En postes de madera rolliza y/o aserrada con alambre de púas, se encuentran en buen estado de conservación.
8.1.12 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:	El predio presenta explotación ganadera extensiva, con pastos naturales, la mecanización no es requerida para la vocación pecuaria, sin embargo el predio por su topografía y capacidad portante, posibilita la actividad mecanizada.
8.1.13 REDES DE SERVICIOS:	Se encuentran sistemas de agua por gravedad de las fuentes adyacentes al inmueble y redes de energía eléctrica sobre el margen de la vía.
8.1.14 IRRIGACIÓN:	El predio actualmente no cuenta con ningún tipo y/o sistema de irrigación.
8.1.15 OTROS:	El predio no cuenta con ningún otro tipo de equipamientos especiales.
8.1.16 UNIDADES FISIGRÁFICAS:	<p>Las unidades fisiográficas, corresponden a las áreas resultantes de sobreponer las capas de información del estudio de zonas homogéneas físicas elaborado por La Lonja Colombiana de Propiedad Raíz aportado por el solicitante, las coberturas establecidas y verificadas en campo.</p> <p>Las unidades fisiográficas conformadas para el área requerida se muestran a continuación y deben considerarse aproximadas.</p> <p>SERVICIO Postales Nacionales Punto Operativo Honda COPIA COTEIADA DEL ORIGINAL</p>

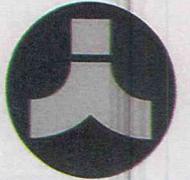
pág. 11

AS Consorcio 4C
REVISADO - SIN OBSERVACIONES



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (Ha - m ²)	
U.F.1: Correspondiente a suelos con relieve moderadamente inclinado (pendiente con inclinación del 0 - 7%), clase agrologica III y IV, agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo, cobertura pastos naturales y especies nativas, presenta vías buenas, disponibilidad de aguas escasas.	1	8.742,64 ✓
U.F.2: Correspondiente a suelos con Pendiente ondulada inclinación del 8 - 25%), clase agrologica III y IV, agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo, cobertura pastos naturales y especies nativas, presenta vías buenas, disponibilidad de aguas escasas.	0	8.620,64 ✓

8.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

El predio no cuenta con unidades de construcción en el área requerida de acuerdo con la ficha predial aportada por el solicitante y la inspección de campo.

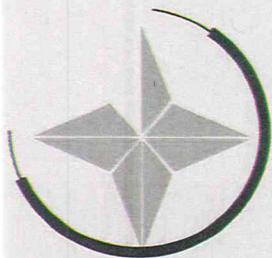
8.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: No aplica. ✓

8.2.2 **INSTALACIONES ESPECIALES:** El predio no cuenta con ningún tipo de instalaciones especiales. ✓

8.2.3 ANEXOS:

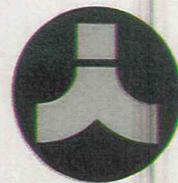
A continuación se describen las unidades constructivas presentes dentro del área requerida del predio motivo de valoración.

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	DESCRIPCIÓN
Cerca medianera 1	ml	22,78 ✓	En postes de madera con alambre de púas a 3 hilos, en buen estado de conservación
Cerca interna 1	ml	11,85 ✓	En postes de madera con alambre de púas a 4 hilos, en buen estado de conservación
Cerca interna 2	ml	6,13 ✓	En postes de madera con alambre de púas a 4 hilos, en buen estado de conservación
Cerca interna 3	ml	11,68 ✓	En postes de madera con alambre de púas a 4



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

Cerca interna 4 ✓	ml	15,91	hilos, en buen estado de conservación En postes de madera con alambre de púas a 5 hilos, en buen estado de conservación
Cerca interna 5 ✓	ml	37,28	En postes de madera con alambre de púas a 4 hilos, en buen estado de conservación
Cerca acceso ✓	ml	115,92	En postes de vareta de dimensiones 0,10 cm de ancho * 0,16 cm de grosor * 2,0 metros de alto reforzada en 4 listones de madera de 0,10 cm*0,04 de espesor, en buen estado de conservación
Cerca medianera 2 ✓	ml	20,25	En postes de madera con alambre de púas a 3 hilos, en buen estado de conservación
Portada ✓	Un	1,00	A una hoja con marco en ángulo de 2° con 5 ángulos metálicos transversales de 1,5° y 2 ángulos metálicos diagonales de 1,5°, con dimensiones de 1,30 m de ancho por 1,20 de alto soportados en dos postes de madera rolliza de 1,50 m de altura, presenta un estado de conservación regular

Fuente: Las áreas son tomadas de la ficha predial aportada por el solicitante.

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

CAPITULO II - VALORACIÓN TERRENO, CONSTRUCCIONES, ANEXOS, ESPECIES Y CULTIVOS.

9. MÉTODO DE AVALÚO.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

DESCRIPCIÓN

Para el terreno: 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

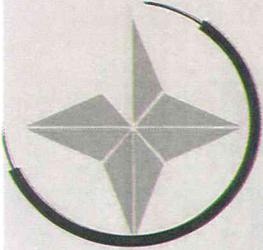
Para las construcciones y/o anexos: Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor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

pág. 13

Consorcio 4C
REVISADO - SIN OBSERVAR

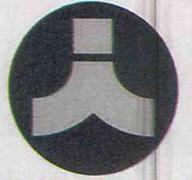
Calle 14 No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Plazoleta Santa Librada
Tels.: (+ 57 8) 263 12 59 - 261 26 06 Cel.: 310 861 1140 - 316 7019615
E-mail: lonjadeltolima@hotmail.com www.lonjadeltolima.com.co - Ibagué - Tolima

Servicio Postal Nacional
Punto Operativo Honda
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

10. CONSIDERACIONES GENERALES.

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

10.1 CONSIDERACIONES DEL AVALÚO (TERRENO, CONSTRUCCIONES, ANEXOS, ESPECIES Y CULTIVOS):

En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto del municipio y su importancia a nivel zonal, teniendo en cuenta distintos factores como entorno inmediato y secundario y facilidades de acceso entre otros.

El predio está ubicado en el Departamento de Cundinamarca, Municipio de San Juan de Rioseco, Vereda Cambao o Inspección de Cambao, se ubica aproximadamente a 6 kilómetros del centro poblado de Cambao y aproximadamente a 37 Kilómetros del centro poblado de Puerto Bogotá, el sector es aledaño al Río Magdalena.

Los servicios públicos presentes en el sector conformados de acueductos por gravedad, depósitos o jagüey y en algunos casos tomados del río Magdalena y energía eléctrica, se prestan para la actividad pecuaria.

El avalúo se realiza a los elementos requeridos en la ficha predial aportada por el solicitante, a una porción del predio requerida para el proyecto de infraestructura.

Revisado el Esquema de Ordenamiento Territorial y la certificación de uso del suelo del predio, se observa que lo rige el polígono normativo ÁREA DE USO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO.

El desarrollo pecuario del predio con grandes extensiones de pastos naturales, presentes en el área objeto de estudio.

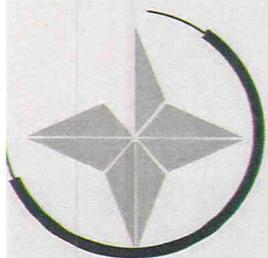
Las condiciones de accesibilidad al sector y al predio, considerándose buenas, dado a la cercanía a los centros de consumo de mayor importancia en el sector.

El terreno presenta una topografía plana ondulada con pendiente entre el 0% y el 25%; el área requerida presenta topografía plana a moderadamente inclinado con pendiente de 0 al 7% e inclinado a ondulado con pendiente entre 8% a 25%.

El hecho que el sector inmediato de localización cuente con usos de tipo pecuario, con predominancia de pastos naturales; estas actividades se lleva a cabo sin tecnificación, ni mecanización.

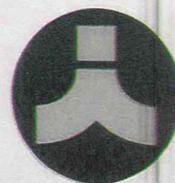
Para la tasación se tuvo en cuenta la ausencia de las construcciones en el área requerida, la calidad de materiales y estado de conservación de los anexos presentes en ésta, así como el estado fito sanitario y

males 2008
HONDA
EL ORIGINAL
SERVICIO TECNICO
PUERTO SALGAR
COPIA COL.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

fase de las especies señaladas en la ficha predial, las cuales fueron verificadas en la visita al inmueble.

El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

Avalúo de terreno: Para el presente caso se utilizó el MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, para lo cual se consideraron las pocas ofertas y transacciones encontradas en el sector, las cuales fueron adecuadamente analizadas y estandarizadas para su correcta aplicación.

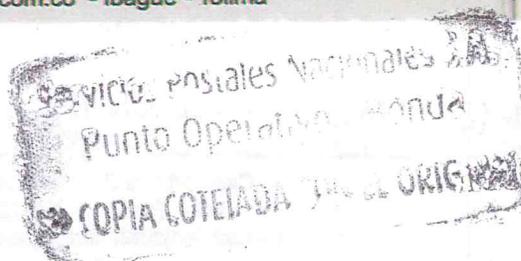
De igual forma y considerando que no existe una abundante oferta para los bosques naturales, puesto que la información encontrada hace referencia a predios no comparables exclusivamente para esta clase de áreas con presencia de zonas boscosas, la investigación económica se sustentó y apoyo en fórmulas aplicadas al interior de la corporación, adoptando las encuestas efectuadas a peritos expertos en el tema valuatorio, bajo la supervisión y control del Comité Técnico de Avalúos de la corporación, quienes de forma autónoma adoptaron los valores finales. Se deja constancia bajo la gravedad del juramento de lo expresado anteriormente, de conformidad con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008.

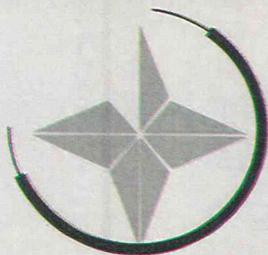
ENCUESTAS				
NOMBRE DEL EXPERTO	PROFESIÓN	TELEFONO DE CONTACTO	OBSERVACIÓN FUENTE	AREA BOSQUE
				VALOR (HA)
HILDEBRANDO CASTILLO	AVALUADOR	313-3498329	30 AÑOS DE EXPERIENCIA MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA	\$ 3.200.000
JOSÉ GILDARDO PALMA RONDON	AVALUADOR	310-2215444	25 AÑOS DE EXPERIENCIA MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA	\$ 3.000.000
OSCAR FERNANDO GALINDO MACIAS	INGENIERO FORESTAL AVALUADOR	311-5751966	8 AÑOS DE EXPERIENCIA MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA	\$ 3.400.000
FLAVIO JOSÉ LUGO BUENDIA	AVALUADOR	311-5751966	8 AÑOS DE EXPERIENCIA MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA	\$ 3.200.000
PROMEDIO				\$ 3.200.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 163.299
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5,1%
LIMITE SUPERIOR				\$ 3.363.299
LIMITE INFERIOR				\$ 3.036.701

NOTA: Con respecto a la metodología aplicada en la investigación directa, se realiza al criterio del Avaluador.

pág. 15

Calle 14 No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Plazoleta Santa Librada
Tels.: (+ 57 8) 263 12 59 - 261 26 06 Cel.: 310 861 1140 - 316 7019615
E-mail: lonjadeltolima@hotmail.com www.lonjadeltolima.com.co - Ibagué - Tolima





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJA

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA

Como quiera que en el mercado se han encontrado 4 ofertas pero no todas comparables y estadísticamente no permite su aplicación de conformidad con la norma, se ha adoptado tomar una de las identificadas, ya que sus características permiten efectuar una adecuada comparación de mercado (anexo estudio de mercado plano).

El valor final del predio ha sido depurado dejando a un lado el valor de las construcciones, las cuales corresponden a viviendas de campo, con valores de construcción entre 380.000 y 450.000 m². Para el caso de la oferta 1, se ha tenido en cuenta la vivienda del cuidador de la finca, más sencilla, y con un valor de m² entre \$200.000 y \$250.000.

OFERTA	VALOR TOTAL TERRENO	PLANO-SEMIPLANO	BOSQUE	VALOR UNITARIO		TOTAL	
				PLANO-SEMIPLANO	BOSQUE	PLANO-SEMIPLANO	BOSQUE
1	\$ 1.693.800.000	65	35	\$ 23.412.306	\$3.200.000	\$ 1.521.800.020	\$112.000.000

Como quiera que las ofertas encontradas en el sector corresponden a inmuebles que no son comparables, el Avaluador considera la oferta (1), cuyas características económicas, físicas, normativas y de ubicación, permiten una adecuada comparación con el bien materia de estudio.

Conclusión: De acuerdo con la oferta presentada anteriormente se procedió a realizar un análisis puntual de la topografía del terreno junto con su explotación, ubicación respecto de centros de consumo y vías, así como la disponibilidad de aguas y estado de su cobertura, en conclusión se adopta un valor para el terreno de \$23.000.000/Ha.

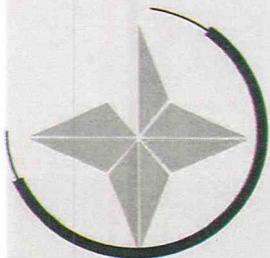
UNIDAD FISIOGRAFICA	Valor por Hectárea
U.F.1: Plana con aguas escasas y vía en buen estado	\$23.000.000,00 / Ha.

NOTA: Con respecto a la metodología aplicada en la investigación indirecta, se realiza al criterio del Avaluador.

VALOR PARA TERRENO ONDULADO

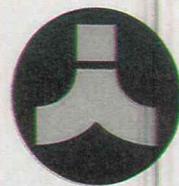
Teniendo en cuenta que no se encuentran datos de mercado comparable con el predio objeto de valoración en el presente informe, se realizó una encuesta a personas conocedoras del medio, se les expuso la situación particular del inmueble sus características físicas, jurídicas y económicas, especialmente el tema de la norma (Agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo), y como resultado se obtuvo los datos presentados a continuación:

Servicio Postal Nacional
Punto Oficial
COPIA COTEIADA CON EL ORIGINAL



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

PROYECTO: CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO: ALMA-4-0020
CORREDOR: HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT	

ENCUESTAS					
NOMBRE DEL EXPERTO	PROFESIÓN	TELEFONO DE CONTACTO	OBSERVACIÓN FUENTE	FECHA DE ENCUESTA	AREA ONDULADA VALOR (HA)
CESAR FERNANDEZ	AVALUADOR	310-2820252	20 AÑOS DE EXPERIENCIA	JULIO DE 2016	\$ 18.400.000
PEDRO PEREA	AVALUADOR	3167945799	20 AÑOS DE EXPERIENCIA - AVALUADOR RURAL Y URBANO	JULIO DE 2016	\$ 19.000.000
HILDEBRANDO CASTILLO	AVALUADOR	313-3499329	30 AÑOS DE EXPERIENCIA - AVALUADOR SECTOR FINANCIERO	JULIO DE 2016	\$ 18.400.000
PROMEDIO					\$ 18.600.000
DESVIACION ESTÁNDAR					\$ 346.410
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					1,9%
LÍMITE SUPERIOR					\$ 18.946.410
LÍMITE INFERIOR					\$ 18.253.590

Conclusión : Para efectos de adoptar el valor final para el terreno ondulado, se procedió a realizar un análisis puntual de la topografía del terreno junto con su explotación, ubicación respecto de centros de consumo y vías, así como la disponibilidad de aguas, en conclusión se adopta un valor para el terreno de \$18.600.000.Ha.

UNIDAD FISIOGRAFICA	Valor por Hectárea
U.F.1: Ondulado con aguas escasas y vía en buen estado	\$18.600.000,00 / Ha.

NOTA: Con respecto a la metodología aplicada en la investigación directa, se realiza al criterio del Avaluador.

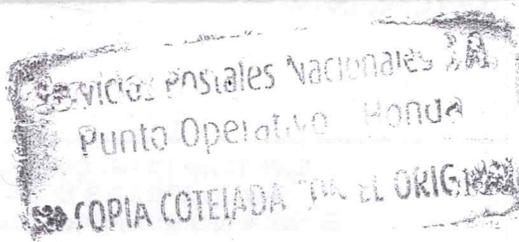
11.2 CÁLCULO DE VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS:

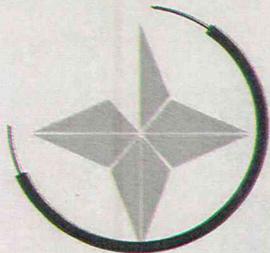
Valoración de construcciones y anexos - Método de costo de reposición.

Para estimar el valor unitario de las unidades de construcción y anexos requeridos en su estado actual, se procede a establecer el valor de reposición a nuevo o costo total de construcción a precios de hoy y posteriormente se descuenta la depreciación acumulada, como se muestra a continuación:

Construcciones: No aplica.

Anexos:





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

PROYECTO: CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO: ALMA-4-0020
CORREDOR: HONDA – PUERTO SALGAR – GIRARDOT	

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVIM								
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Cerca medianera 1	1	20	2	7.89%	\$ 8.762.46	\$ 691.36	\$ 8.071.10	\$ 8.300.00
Cerca interna 1	1	20	2	7.89%	\$ 9.362.67	\$ 722.93	\$ 8.639.74	\$ 8.800.00
Cerca interna 2	1	20	2	7.89%	\$ 9.362.67	\$ 722.93	\$ 8.639.74	\$ 8.800.00
Cerca interna 3	1	20	2	7.89%	\$ 9.362.67	\$ 722.93	\$ 8.639.74	\$ 8.800.00
Cerca interna 4	1	20	2	7.89%	\$ 9.562.88	\$ 754.51	\$ 8.808.37	\$ 8.800.00
Cerca interna 5	1	20	2	7.89%	\$ 9.362.67	\$ 722.93	\$ 8.639.74	\$ 8.800.00
Cerca acceso	8	20	2	29.82%	\$ 150.000.00	\$ 44.730.00	\$ 105.270.00	\$ 105.300.00
Cerca medianera 2	1	20	2	7.89%	\$ 8.762.46	\$ 691.36	\$ 8.071.10	\$ 8.300.00
Portales	5	20	2	17.76%	\$ 348.000.00	\$ 61.804.80	\$ 286.195.20	\$ 286.200.00

Nota: La edad de los elementos está referida respecto de la vida remanente de acuerdo con lo observado en la visita de campo.

11.2 CÁLCULO DE VALOR DE ESPECIES Y CULTIVOS:

Valoración de Especies y Cultivos.

Para la valoración de especies y cultivos, se tienen en cuenta datos de venta por unidad, costos de implantación de cultivos y especies, mantenimiento y deméritos respecto del estado fitosanitario tomados de gremios, asociaciones, viveros, UMATAS, expertos y datos conocidos o recabados en campo respecto de cada una de las presentadas dentro del área requerida.

Para evaluar un cultivo permanente se deben considerar tres periodos o ciclos vegetativos, a saber:

DESARROLLO: desde la siembra hasta el inicio de la producción.

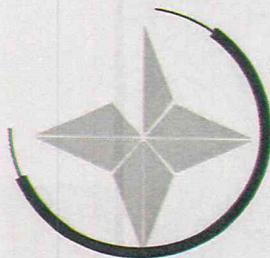
PRODUCCIÓN: Ciclo productivo: desde la iniciación de la producción hasta el descarte o sustitución de plantas.

DECADENCIA: a partir del momento en que la planta requiere ser remplazada o renovada, pero con alguna producción.

Así mismo, se establecen tres etapas de valuación, en la siguiente forma:

- 1- Durante la etapa de levante o desarrollo se avalúan por el costo de inversión.
- 2- Durante la etapa de producción se avalúan por rentabilidad.
- 3- Durante la etapa de decadencia, con valores similares al de levante o desarrollo.

Servicio Postal Nacional S.A.
Punto Operativo Honda
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

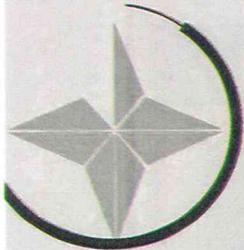
PROYECTO: CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO: ALMA-4-0020
CORREDOR: HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT	

DESCRIPCIÓN	FASE	ESTADO FITO - SANITARIO	CANT	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Teca (D=0,20m - 0,40m)	PRODUCCIÓN	BUENO	79	UN	\$ 50,000	\$ 3,950,000.00
Teca (D=0,40m - 0,60m)	PRODUCCIÓN	BUENO	9	UN	\$ 100,000	\$ 900,000.00
Angarillo (D=0,20m - 0,40m)	PRODUCCIÓN	BUENO	2	UN	\$ 25,000	\$ 50,000.00
Arrayan (D=0,20m - 0,40m)	PRODUCCIÓN	BUENO	1	UN	\$ 30,000	\$ 30,000.00
Barasanta (D=0,20m - 0,40m)	PRODUCCIÓN	BUENO	1	UN	\$ 30,000	\$ 30,000.00
Caracolí (D=0,40m - 0,60m)	PRODUCCIÓN	BUENO	4	UN	\$ 90,000	\$ 360,000.00
Ceiba (D=0,40m - 0,60m)	PRODUCCIÓN	BUENO	1	UN	\$ 120,000	\$ 120,000.00
Ceiba (D=> 0,60m)	PRODUCCIÓN	BUENO	2	UN	\$ 170,000	\$ 340,000.00
Chicala (D=0,10m - 0,20m)	DESARROLLO	BUENO	2	UN	\$ 20,000	\$ 40,000.00
Dinde (D=0,20m - 0,40m)	PRODUCCIÓN	BUENO	1	UN	\$ 50,000	\$ 50,000.00
Dinde (D=> 0,60m)	PRODUCCIÓN	BUENO	3	UN	\$ 140,000	\$ 420,000.00
Diomate (D=0,10m - 0,20m)	DESARROLLO	BUENO	5	UN	\$ 15,000	\$ 75,000.00
Diomate (D=0,20m - 0,40m)	PRODUCCIÓN	BUENO	4	UN	\$ 30,000	\$ 120,000.00
Doncello (D=0,10m - 0,20m)	DESARROLLO	BUENO	61	UN	\$ 20,000	\$ 1,220,000.00
Doncello (D=0,20m - 0,40m)	PRODUCCIÓN	BUENO	14	UN	\$ 50,000	\$ 700,000.00
Dormilón (D=0,20m - 0,40m)	PRODUCCIÓN	BUENO	2	UN	\$ 25,000	\$ 50,000.00
Dormilón (D=0,40m - 0,60m)	PRODUCCIÓN	BUENO	1	UN	\$ 40,000	\$ 40,000.00
Gorro (D=0,10m - 0,20m)	DESARROLLO	BUENO	3	UN	\$ 15,000	\$ 45,000.00
Guácimo (D=0,10m - 0,20m)	DESARROLLO	BUENO	2	UN	\$ 15,000	\$ 30,000.00
Guácimo (D=0,20m - 0,40m)	PRODUCCIÓN	BUENO	3	UN	\$ 30,000	\$ 90,000.00
Guácimo (D=0,40m - 0,60m)	PRODUCCIÓN	BUENO	3	UN	\$ 50,000	\$ 150,000.00
Guayacán (D=0,10m - 0,20m)	DESARROLLO	BUENO	14	UN	\$ 30,000	\$ 420,000.00
Guayacán (D=0,40m - 0,60m)	PRODUCCIÓN	BUENO	1	UN	\$ 110,000	\$ 110,000.00
Igua (D=0,20m - 0,40m)	PRODUCCIÓN	BUENO	4	UN	\$ 50,000	\$ 200,000.00
Mango (D=> 0,60m)	PRODUCCIÓN	BUENO	3	UN	\$ 350,000	\$ 1,050,000.00
Neem (D=0,20m - 0,40m)	PRODUCCIÓN	BUENO	2	UN	\$ 50,000	\$ 100,000.00
Samán (D=0,40m - 0,60m)	PRODUCCIÓN	BUENO	3	UN	\$ 100,000	\$ 300,000.00
Totumo (D=0,40m - 0,60m)	PRODUCCIÓN	BUENO	1	UN	\$ 40,000	\$ 40,000.00
Trébol (D=0,10m - 0,20m)	DESARROLLO	BUENO	1	UN	\$ 20,000	\$ 20,000.00
Trébol (D=0,20m - 0,40m)	PRODUCCIÓN	BUENO	2	UN	\$ 40,000	\$ 80,000.00
Uña De Gato (D=0,20m - 0,40m)	PRODUCCIÓN	BUENO	2	UN	\$ 30,000	\$ 60,000.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES						\$ 11,190,000.00

NOTA: Los valores adoptados, son el resultado de las investigaciones por parte de la Lonja del Tolima. En la visita a los predios se analizan la fase, estado fitosanitarios, técnicos y densidad de siembra, con el objeto de establecer su calificación. Para la especie de nombre común barasanta se optó por tomar el valor de la tabla varasanta debido a que es la misma especie y fue un error de transcripción. En el caso de los árboles cabe aclarar que los valores no corresponden a grandes cultivos, sino a plantas individuales, de las especies vegetales afectadas por la construcción del proyecto vial. El valor unitario de los arboles es tomado del listado de especies vegetales que se ha aprobado para el proyecto Concesión Alto de Magdalena S.A.S, el cual fue actualizado y radicado formalmente ante la Interventoría Consorcio 4C el 06 de Marzo del 2017 mediante oficio ALMA-2017-0886.

Consorcio 4C
REVISADO - SIN OBSERVACIONES

Servicio Postales Nacionales S.A.
Punto Operativo Honda
COPIA COTEIADA CON EL ORIGINAL



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

PROYECTO: CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO: ALMA-4-0020
CORREDOR: HONDA – PUERTO SALGAR – GIRARDOT	

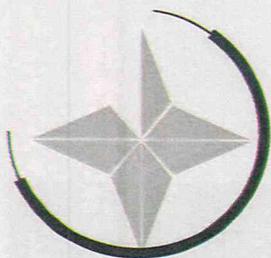
11.4 VALORES ADOPTADOS:

ÍTEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO
TERRENO		
Unidad Fisiográfica 1	Ha - m2	\$ 23.000.000,00
Unidad Fisiográfica 1	Ha - m2	\$ 18.600.000,00
ANEXOS		
Cerca medianera 1	ml	\$ 8.100
Cerca interna 1	ml	\$ 8.400
Cerca interna 2	ml	\$ 8.400
Cerca interna 3	ml	\$ 8.400
Cerca interna 4	ml	\$ 8.800
Cerca interna 5	ml	\$ 8.400
Cerca acceso	ml	\$ 105.300
Cerca medianera 2	ml	\$ 8.100
Portada	Un	\$ 286.200
CULTIVOS Y ESPECIES		
Cultivos y Especies	Global	\$ 11.190.000,00

Servicios Postales Nacionales
Punto Operativo Honda
COPIA COTEIADA CON EL ORIGINAL

pág. 20

Consorcio 4C
REV. 0.0.0.0 - SIN OBSERVACIONES



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

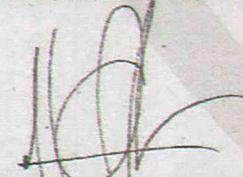
PROYECTO: CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO: ALMA-4-0020
CORREDOR: HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT	

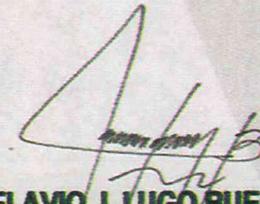
12. COMPONENTE 1 - VALORACIÓN DE TERRENO, CONSTRUCCIONES, ANEXOS CULTIVOS Y ESPECIES.

ITEM	UNIDAD	MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
Unidad fisiografica 1	Ha - m2	1	8,742.64	23,000,000.00
Unidad fisiografica 2	Ha - m2	0	8,620.64	18,600,000.00
SUBTOTAL TERRENO				59,142,462.40
ANEXOS				
Cerca medianera 1	ml	22.78	8,100.00	184,518.00
cerca interna 1	ml	11.85	8,400.00	99,540.00
cerca interna 2	ml	6.13	8,400.00	51,492.00
cerca interna 3	ml	11.68	8,400.00	98,112.00
cerca interna 4	ml	15.91	8,800.00	140,008.00
cerca interna 5	ml	37.28	8,400.00	313,152.00
cerca de acceso	ml	115.92	105,300.00	12,206,376.00
cerca medianera 2	ml	20.25	8,100.00	164,025.00
Portada	unidad	1.00	286,200.00	286,200.00
SUBTOTAL ANEXOS				13,543,423.00
CULTIVOS Y ESPECIES				
Cultivos y Especies	Global	1	11,190,000.00	11,190,000.00
SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				11,190,000.00
AVALUO TOTAL				83,875,885.40

SON: OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS CON CUARENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE.


OSCAR FERNANDO GALINDO
 Perito avaluador - RNA 3032


CESAR A. QUINTERO VARÓN
 Director Ejecutivo

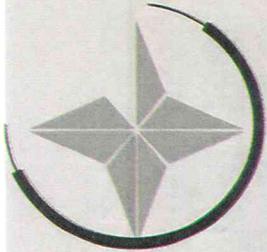

FLAVIO J. LUGO BUENDÍA
 Coordinador comité técnico

pág. 21

AS Consorcio 4C
 División
 FINANCIERO - ENI CONSERVACIONES

Calle 14 No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Plazoleta Santa Librada
 Tels.: (+ 57 8) 263 12 59 - 261 26 06 Cel.: 310 861 1140 - 316 7019615
 E-mail: lonjadeltolima@hotmail.com www.lonjadeltolima.com.co - Ibagué - Tolima

Servicio Postal Nacional
 Punto Operativo Honda
 COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

13. ANEXOS.

13.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO:

13.2 DOCUMENTALES

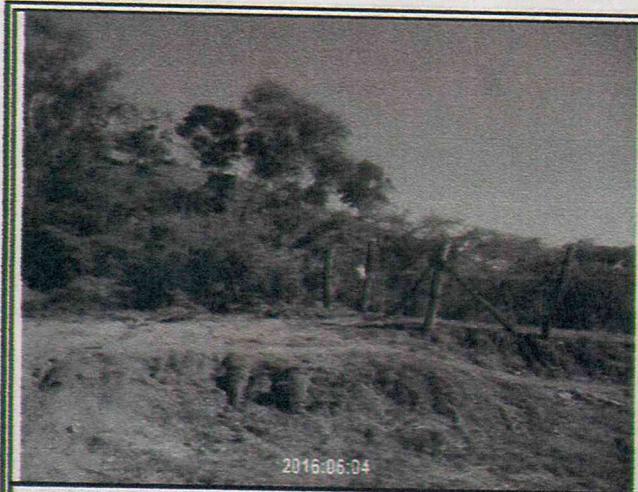
- Uso del suelo.
- Folio de matrícula.
- Estudio de Mercado.
- Presupuestos de obra (construcciones y/o anexos).

Servicios Postales Nacionales
Punto Operativo Honda
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

PROYECTO: CONCESIÓN ALTO MAGDALENA

PREDIO: ALMA-4-0020

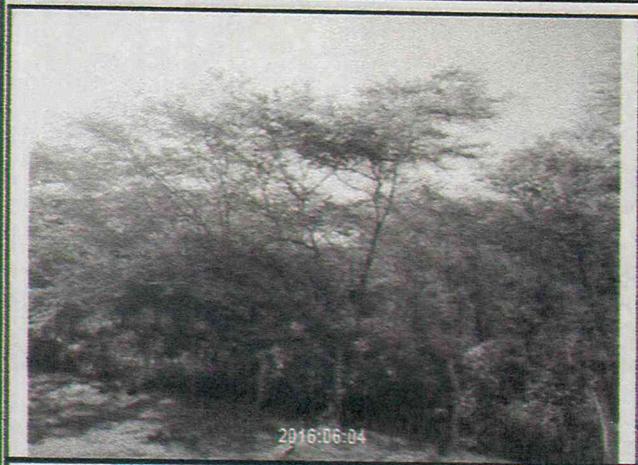
REGISTRO FOTOGRÁFICO



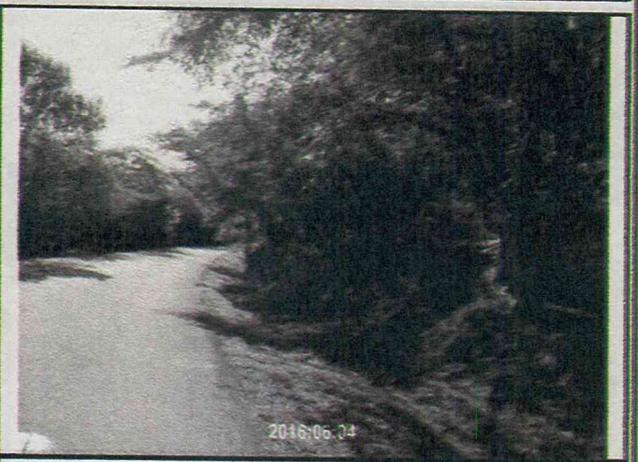
Vista general del inmueble



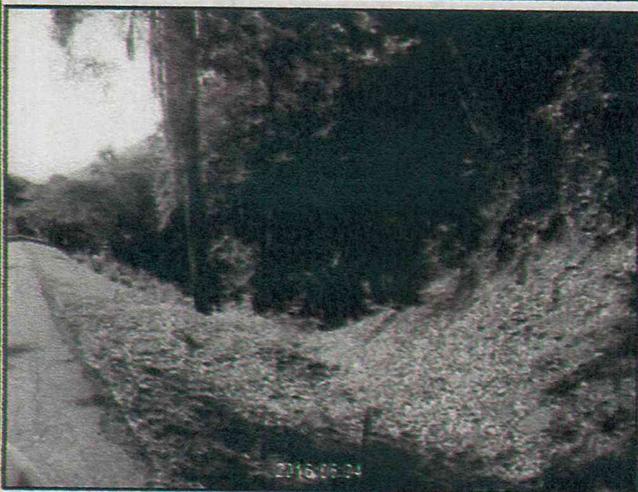
Vista general del inmueble



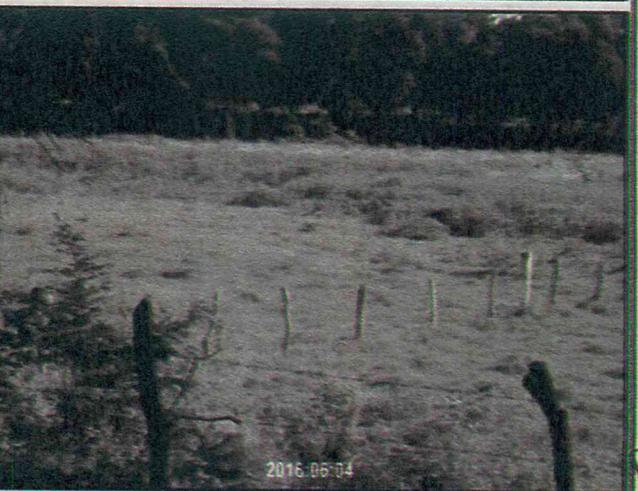
Especies y cultivos presentes en el inmueble



Vista general del inmueble



Especies y cultivos presentes en el inmueble



Vista general del inmueble

Consortio 4C
REVISADO - SIN OBSERVACIONES

Servicio Postales Nacionales S.A.
Punto Operativo Honda
COPIA COTEIADA CON EL ORIGINAL

PROYECTO: CONCESIÓN ALTO MAGDALENA

PREDIO: ALMA-4-0020

REGISTRO FOTOGRÁFICO



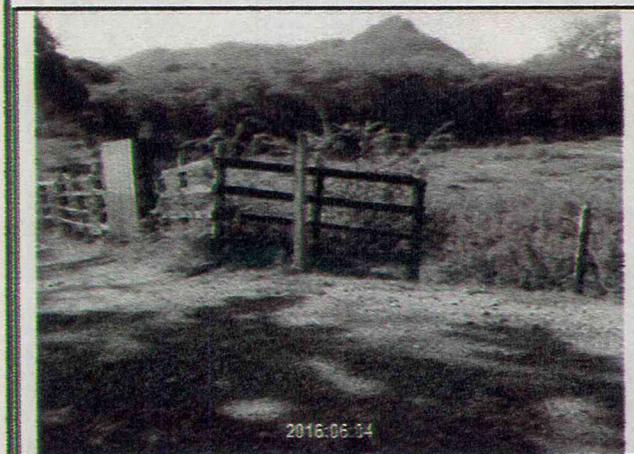
2016-06-04

Especies y cultivos presentes en el inmueble



2016-06-04

Vista general del inmueble



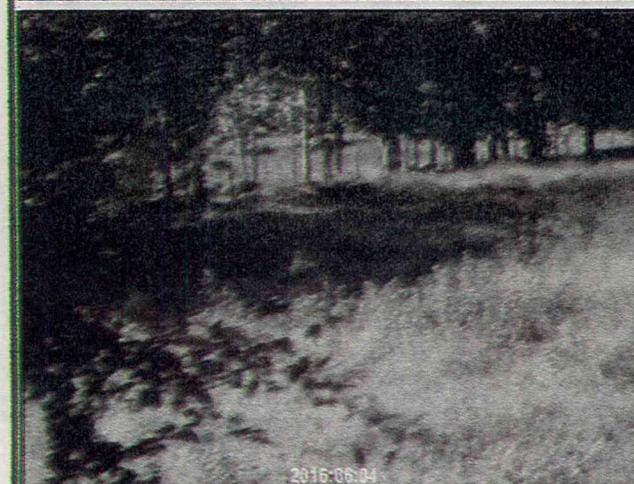
2016-06-04

Vista general del inmueble



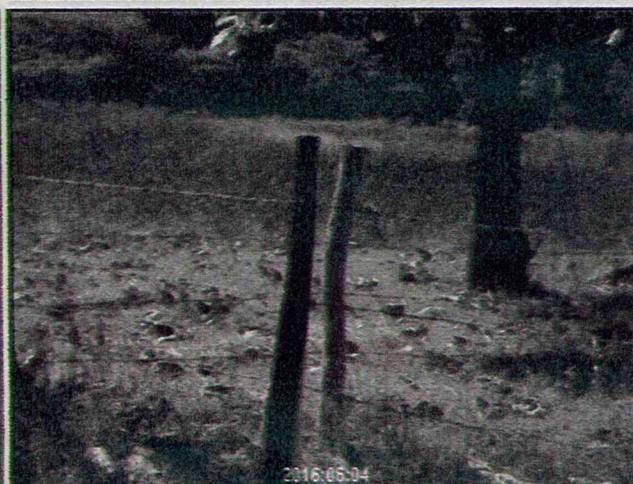
2016-06-04

Vista general del inmueble



2016-06-04

Especies y cultivos presentes en el inmueble



2016-06-04

Vista general del inmueble

Consortio 4C
REVISADO - SIN OBSERVACIONES

Servicio Postal Nacional
Punto de venta
COPIA COTEADA CON EL ORIGINAL

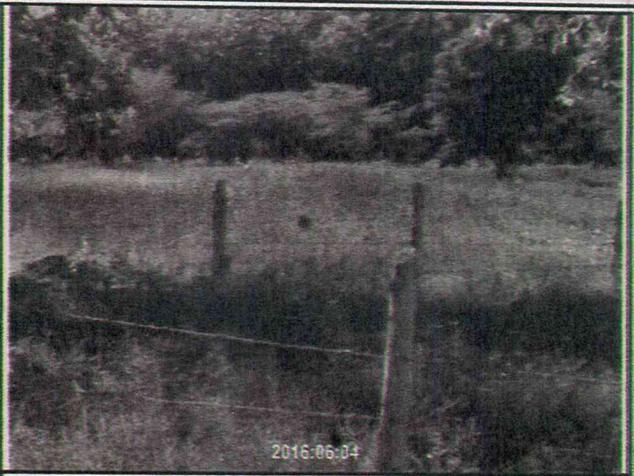
PROYECTO: CONCESIÓN ALTO MAGDALENA

PREDIO: ALMA-4-0020

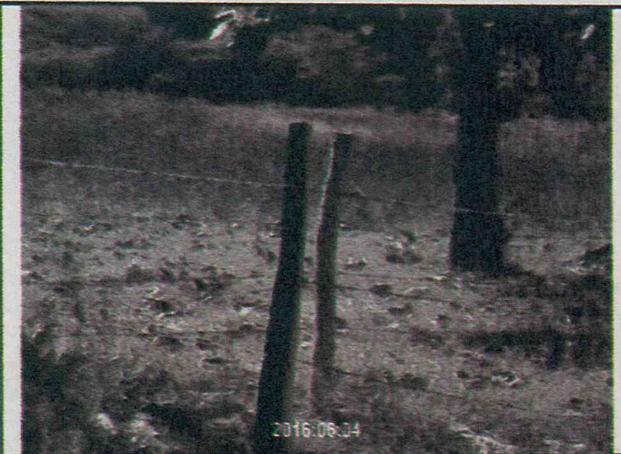
REGISTRO FOTOGRÁFICO



Cerca medianera 1 y Cerca medianera 2



Cerca interna 1 y Cerca interna 2



Cerca interna 3 y Cerca interna 5



Cerca interna 4



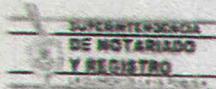
Cerca acceso



Portada

Consortio 4C

Servicios Postales Nacionales
Punto Operativo
COPIA CORRESPONDIENTE ORIGINAL



Página: 2

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE FACATATIVA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado Generado con el Pin No: 3546731277148313

Nro Matricula: 156-75351

Impreso el 12 de Febrero de 2016 a las 09:18:26 am

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

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

DE: BAUTISTA FAJARDO GUSTAVO
DE: PENAGOS DE BAUTISTA LUZ MARY THATIANA
A: PALACIOS ACERO HERNANDO X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 9/1/1998 Radicación 1998-134
DOC: ESCRITURA 364 DEL: 30/12/1997 NOTARIA UNICA DE SAN JUAN DE RIOSECO VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO - ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PALACIOS ACERO HERNANDO CC# 17033365 X
A: BANCO CAFETERO

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 1/8/2001 Radicación 2001-5640
DOC: OFICIO 497 DEL: 11/7/2001 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO ACCION REAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO CAFETERO
A: PALACIOS ACERO HERNANDO X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 19/10/2012 Radicación 2012-11846
DOC: ESCRITURA 1998 DEL: 8/7/2011 NOTARIA 18 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No 2
ESPECIFICACION: : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO CAFETERO
A: PALACIOS ACERO HERNANDO CC# 17033365 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 4/9/2015 Radicación 2015-9207
DOC: OFICIO 420 DEL: 12/8/2008 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE FACATATIVA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No 3
ESPECIFICACION: : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO CAFETERO
A: PALACIOS ACERO HERNANDO X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 4/9/2015 Radicación 2015-9207
DOC: OFICIO 420 DEL: 12/8/2008 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE FACATATIVA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - QUEDA A DISPOSICION DEL JUZGADO
33 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GRUPO EMPRESARIAL ANDINO S.A.
A: PALACIOS ACERO HERNANDO X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 4/9/2015 Radicación 2015-9208
DOC: OFICIO 15-2651 DEL: 5/8/2015 JUZGADO 033 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No 6
ESPECIFICACION: : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GRUPO EMPRESARIAL ANDINO S.A. NIT# 8300102286

Servicios Postales Nacionales S.A.
Punto Operativo HONDA
* COPIA COTENIDA SIN EL ORIGINAL *
Consortio 4C



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE FACATATIVA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1

Certificado Generado con el Pin No: 3546731277148313

Nro Matrícula: 156-75351

Impreso el 12 de Febrero de 2016 a las 09:18:26 am

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 156 FACATATIVA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SAN JUAN DE RIOSECO
VEREDA: SAN JUAN DE RIOSECO
FECHA APERTURA: 7/2/1997 RADICACIÓN: 1997-00732 CON: DOCUMENTO DE 30/1/1997
COD CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

EXTENSION 108 HECTAREAS 9.254M2 VER LINDEROS EN LA ESCRITURA #6149 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 1.996 DE LA NOTARIA 2. DE SANTA FE DE BOGOTA.

COMPLEMENTACIÓN:

LOS PREDIOS OBJETO DE ENGLOBE FUERON ADQUIRIDOS POR BAUTISTA FAJARDO GUSTAVO Y PENAGOS DE BAUTISTA LUZ MARY THATIANA POR LA SIGUIENTE FORMA: A) EL DENOMINADO EL RECREO. POR COMPRA QUE HICIERON A LUIS ALBERTO RUBIANO HERRERA Y ANGEL VILLARREAL GÓMEZ, POR ESCRITURA #1540 DEL 22 DE ABRIL DE 1.981 DE LA NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRO DEL 22 DE JULIO DE 1.981, RUBIANO HERRERA LUIS ALBERTO Y VILLAREAL GOMEZ ANGEL, ADQUIRIERON POR COMPRA A GONZALEZ BARRERO JESUS ALBERTO, POR ESCRITURA #2186 DEL 26 DE MAYO DE 1.978 DE LA NOTARIA 6. DE BOGOTA, REGISTRO DEL 31 DE MAYO DE 1.978, GONZALEZ BARRERO JESUS ALBERTO, ADQUIRIO POR COMPRA A RAMIREZ DE ZAMORA CRUZADA, POR ESCRITURA #1270 DEL 6 DE ABRIL DE 1.961, DE LA NOTARIA 7. DE BOGOTA, REGISTRO DEL 10 DE MAYO DE 1.964. EL DENOMINADO VILLA SARITA, POR COMPRA QUE HIZO DE LOS DERECHOS Y ACCIONES RADICADOS EN LA SUCESION DE JOSE LUIS LOPEZ LOPEZ A LOPEZ SUÁREZ JUDY VIVIANA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #536 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 1.990 DE LA NOTARIA 39 DE BOGOTA, ACLARADA POR ESCRITURA #117 DEL 7 DE FEBRERO DE 1.991, DE LA NOTARIA 39 DE BOGOTA, REGISTRO DEL 21 DE MARZO DE 1.991. LOPEZ SUÁREZ JUDY VIVIANA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LOPEZ LOPEZ JOSE LUIS, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 6 DE OCTUBRE DE 1.993 DEL JUZGADO 7. DE FAMILIA DE BOGOTA, ACLARADA POR AUTO DE FECHA 6 DE JULIO DE 1.994 DEL JUZGADO 7. DE BOGOTA, REGISTRO DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.994. EL CAUSANTE LOPEZ LOPEZ JOSE LUIS, ADQUIRIO SU DERECHO DE CUOTA POR COMPRA QUE HIZO EN COMUN Y PROINDIVISO JUNTO CON GUSTAVO BAUTISTA FAJARDO, SEGUN ESCRITURA #0832 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 1.983 DE LA NOTARIA DE ARMERO A FANDISCO CRUZ BERNAL - CRUZ BERNAL FRANCISCO, ADQUIRIO POR COMPRA A ARTURO CAMARGO CEPEDAS, POR ESCRITURA #221, DEL 10 DE DICIEMBRE DE 1.981, DE LA NOTARIA DE SAN JUAN DE RIOSECO. 1/2 REGISTRO DEL 15 DE DICIEMBRE DE 1.981, CAMARGO CEPEDAS ARTURO, ADQUIRIO POR COMPRA A RUIZ DE SANCHEZ CECILIA, POR ESCRITURA #842 DEL 17 DE OCTUBRE DE 1.979 DE LA NOTARIA DEL LIBANO (TOL), REGISTRO DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 1.979 RUIZ DE SANCHEZ CECILIA ADQUIRIO POR COMPRA A SERAFIN MARTINEZ AYALA, POR ESCRITURA #281 DEL 12 DE MAYO DE 1.978, DE LA NOTARIA DE ARMERO (TOL), REGISTRO DEL 15 DE MAYO DE 1.978. MARTINEZ AYALA SERAFIN, ADQUIRIO ASI: UN DERECHO DE CUOTA, POR COMPRA QUE HIZO JUNTO CON RUBIO JUAN DE JESUS, A CUERVO TRUJILLO CARLOS, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #311 DE LA NOTARIA DE SAN JUAN REGISTRO DEL 7 DE ENERO DE 1.954 Y OTRO DERECHO POR COMPRA A JUAN DE DIOS RUBIO PULIDO, POR ESCRITURA #59 DEL 28 DE ABRIL DE 1.964 DE LA NOTARIA DE SAN JUAN DE RIOSECO REGISTRO DEL 1. DE JULIO DE 1964.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

1) HACIENDA CHUCUA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)

156-2219 156-7449

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 30/1/1997 Radicación 732
DOC: ESCRITURA 6149 DEL: 13/11/1996 NOTARIA 2. DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 30.000.000
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

servicio notariales
Punto Operativo
COPIA COTEADA
ORIGINAL
Consorcio 4C
REVISADO - SIN OBSERVACIONES



Alcaldía Municipal de SAN JUAN DE RIOSECO

Unión, Compromiso y Dedicación



EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL DE SAN JUAN DE RIOSECO, CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio denominado: **LA CHUCUA**, localizado en la **INSPECCIÓN DE POLICÍA DE CAMBAO** en jurisdicción del **MUNICIPIO DE SAN JUAN DE RIOSECO** en el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, identificado con **CÉDULA CATASTRAL No. 00-01-0001-0124-000**, con área de 91 Hectáreas, 9000 M² y 324 Área Construida, de propiedad del señor: **HERNANDO PALACIOS ACERO**, se encuentra localizado en los siguientes **Usos del Suelo**, teniendo en cuenta el **Esquema de Ordenamiento Territorial**, aprobado mediante **Acuerdo Municipal No. 013 de 2000**:

SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMI – MECANIZADO O SEMI- INTENSIVO

Artículo 105: Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano o moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi –intensivo.

Uso Principal: agropecuario tradicional a semi – mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

Usos Compatibles: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas y vivienda rural del propietario.

Usos Condicionados: Cultivos de flores, granjas, minería, recreación general, **vías de comunicación**, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el Municipio o la ley para tal fin.

Usos Prohibidos: Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado en San Juan de Rioseco a los catorce (14) días del mes de Abril de Dos Mil Quince (2015).

Arq. **VICTOR MANUEL GUZMAN RICO**
Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal

Proyecto: V.M.G.R.
Elaboró: E.M.
Revisó: V.M.G.R.
Copia: Archivo
Fecha: 14/04/2015

"TODOS CONSTRUYENDO UN MEJOR SAN JUAN"

Casa de Gobierno Municipal - Calle 4 N° 6 -06 Telefax: 8465052
E-mail: alcaldia@sanjuanderioseco-cundinamarca.gov.co
planeacion@sanjuanderioseco-cundinamarca.gov.co

SERVICIOS POSTALES Nacionales
Punto Operativo Honda
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

4 Consorcio 4C

REVISADO - SIN OBSERVACIONES

ANEXO ESTUDIO DE MERCADO: TERRENO PLANO

No.	UBICACION	TRANSACCION	VALOR INICIAL	REDOCCION	VALOR FINAL DE VENTA	AREA (M ²)	SUBTOTAL CONSTRUCCION	SUBTOTAL TERRENO	VALOR TERRENO (M ²)	FUENTE	TELEFONO	FECHA DE ESTUDIO	DESCRIPCION	OBSERVACIONES
1	CAMBIO - VEREDA CAMBIO - 5 MANDE CAMBIO VIA AGRAROTI	VENTA	\$ 2.000.000.000	9%	\$ 1.820.000.000	190,00	\$ 196.200.000	\$ 1.633.800.000	\$ 13.308.000	Rafael Aguirre - Proprietario	313 942 86 29	1 DE MARZO DE 2016	Ficha general, 65 hectáreas planas, 38 hectáreas media loma, casa principal, casa dormitorio, cocina, poyo poyoso y poses gran sembrado con el prado motivo de estudio, de modo que la zona plana está sobre certera, la zona plana está al lado del terreno plano que corresponde a 65 Hec, y teniendo en cuenta un valor de terreno boscoso de \$3.200.000/Ha, podemos determinar un valor del área plana de \$23.412.800/Ha.	Analizando las características físicas de la oferta observamos que no es comparable con el prado motivo de estudio, por esto no es posible la aplicación de la misma para el análisis de mercado.
14	VEREDA LA OBERNSA - FINCA - VA DE SMOJANS A CHAGUANI - ATRONIDE - CAJICAYAL	VENTA	\$ 500.000.000,00	9%	\$ 470.000.000	5,00	\$ 350.000.000	\$ 120.000.000	\$ 24.000.000	Edithon Caracas Rendón - Propietario	313 278 7198	1 DE MARZO DE 2016	Prado rodeado a la general, reserva de agua, 20 potreros, presenta hasta sobre la vía que conduce de Fierro a Cambio, solo queda pasto húmedo a 6 metros de Cambio, la casa cuenta con el servicio de acueducto, vereda y luz casa de celdadores.	Analizando las características físicas de la oferta observamos que posee gran similitud con el prado motivo de estudio, de modo que al depurar el terreno plano que corresponde al 19% de 180,31Hec, y teniendo en cuenta un valor de terreno boscoso de \$3.200.000/Ha, podemos determinar un valor del área plana de \$9.448.896/Ha. Sin embargo observamos que este valor de área plana es alta considerando de la media aritmética la cual hace que el coeficiente de variación sea por encima de la norma, por lo tanto la oferta se vea influenciada estadísticamente.
23	FINCA - VA NERENO - CAMBIO	VENTA	\$ 1.800.000.000,00	9%	\$ 1.656.000.000	190,30	\$ 72.000.000	\$ 1.584.000.000	\$ 8.228.888	Orlando Edithon	313 586 8073	1 DE MARZO DE 2016	Ficha de 20 fragmentos, cuenta con 2 tractores y la orza de los cultivos, cuenta con 2 pozos de recolección de agua, es adecuada para cultivo, cuenta con casa de tiempo de 60 m ² dos habitaciones, baño y cocina, loma dos tangas, de recolección de agua, el terreno está sobre la vía Cambio - Venet, no hay ningún cultivo, antes las sembradas está pero ahora mucho no se ha ido sembrado a la fecha para mejorar, terreno quedado a sembrar, si se quiere para ganado hay que mejorar el pasto, al terreno está seco.	Analizando las características físicas de la oferta observamos que no es comparable con el prado motivo de estudio, por esto no es posible la aplicación de la misma para el análisis de mercado.
24	FINCA VA CAMBIO A SAN JUAN DE ROSERO	VENTA	\$ 300.000.000,00	9%	\$ 300.300.000	17,22	\$ 30.000.000	\$ 270.300.000	\$ 15.084.709	Mario Valencia - Propietario	322 888 37 63	1 DE MARZO DE 2016	Ficha de 20 fragmentos, cuenta con 2 tractores y la orza de los cultivos, cuenta con 2 pozos de recolección de agua, es adecuada para cultivo, cuenta con casa de tiempo de 60 m ² dos habitaciones, baño y cocina, loma dos tangas, de recolección de agua, el terreno está sobre la vía Cambio - Venet, no hay ningún cultivo, antes las sembradas está pero ahora mucho no se ha ido sembrado a la fecha para mejorar, terreno quedado a sembrar, si se quiere para ganado hay que mejorar el pasto, al terreno está seco.	Analizando las características físicas de la oferta observamos que no es comparable con el prado motivo de estudio, por esto no es posible la aplicación de la misma para el análisis de mercado.

Nota: Como quiera que las ofertas encontradas en el sector corresponden a inmuebles comparables pero sus datos que alejan significativamente de la media, por lo tanto su comparación no es determinante ya que el coeficiente de variación está por encima del permitido por la norma vigente (Resolución 620 de 2008), el evaluador se aleja de los resultados de la estadística, y adopta el valor investigado de la oferta número 1 cuyas características económicas, físicas, normativas y de ubicación, permiten una adecuada comparación con el bien materia de estudio.

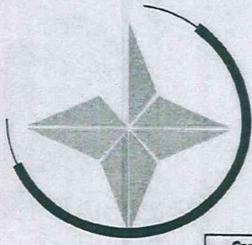
COPIA CONTROLADA
Punto de contacto: 313 278 7198
Español

ANEXO ESTUDIO DE MERCADO TERRENO ONDULADO

No.	UBICACION	TRANSACCION	VALOR INICIAL	NEGOCIACION	VALOR FINAL	AREA TERRENO (Ha)	SUBTOTAL CONSTRUCCION	SUBTOTAL TERRENO	VALOR TERRENO (Ha)	FUENTE	TELEFONO	FECHA DE ESTUDIO	OBSERVACIONES	OBSERVACIONES
12	VEREDA RIZZAL - FINCAVA BOSQUETA GARCUMAS - A SIANUNTOS DE GARCUMAS	VENTA	\$ 1.300.000.000	0%	\$ 1.195.000.000	47,00	\$ 325.500.000	\$ 693.500.000	\$ 18.500.000	Udén Alfariz	300 491 1764	1 DE MAYO DE 2016	Fines a 25 horas de Bogotá, indicada para explotación turística y residencial, en estado para 210 ceras y manerara para 50 ceras, ceras por ceras sin estratificación y tanque de almacenamiento de ura, basada en estratificación y tanque de almacenamiento de ura, basada en capacidad de 5.000 kilogramos, cuenta con tres maderas de agua, cubiertas de 50.000 metros para las necesidades de la finca, refugio indicado, se debe reemplazar para reemplazar los pastos para regado, casa principal de 200m ² de 3 decenas, 3 baños, cocina, sala-comedor y casa de administrador, tiene piscina para adultos y niños, Topografía de 12,25%, buenas aguas, buenas vías	Analizando las características físicas de la oferta observamos que posee gran estatus con el precio medio de estudio, sin embargo el evaluador que por debajo del valor de este considerando que genera una alta disposición entre los valores del estudio de mercado haciendo que el coeficiente de variación este por encima de lo permitido por la norma.
13	VEREDA VERBARRI A - FINCAVA INHUELA AUTORSIA MEDULLA	VENTA	\$ 216.000.000	0%	\$ 216.000.000	10,00	\$ 24.000.000	\$ 192.000.000	\$ 18.200.000	Juan Lami Bermudez	312 589 3035	1 DE MAYO DE 2016	Fines ubicada en la vereda Verbarría en parte alta del municipio de Guadalupe Comfeminas a un kilómetro de la estación Medellín, carretera con pista asfáltica, terreno plano con fácil acceso en automóvil, todos los poblados al día, se vendió la semana pasada. Solo para estar tierra pedregosa. Casa principal de cocina, dos baños, sala-comedor, cuatro decenas. Fines con pendiente plana, para ganado, buenas pastos, topografía plana	Analizando las características físicas de la oferta observamos que posee gran estatus con el precio medio de estudio, sin embargo el evaluador que por debajo del valor de este considerando que genera una alta disposición entre los valores del estudio de mercado haciendo que el coeficiente de variación este por encima de lo permitido por la norma.
25	FINCAVA CAMBADO A SAN JUAN DE ROSERO	VENTA	\$ 330.000.000	9%	\$ 300.300.000	17,92	\$ 30.000.000	\$ 270.300.000	\$ 15.982.795	Mario Vargas - Inmobiliaria	320 835 37 83	1 DE MAYO DE 2016	Fines de 26 hectáreas, cuenta con 2 hectáreas y la cuenta dos para cultivo, cuenta con casa de campo de 60 m ² de instalaciones, baño y cocina, tiene dos tanques de recolección de agua, se encuentra sobre la vía Camacho - Maní, no hay ningún cultivo, antes se sembraba café pero hace mucho no se lo ha invertido a la finca para manejar terreno quebrado a tiempos, si se quiere para cuando hay que mejorar el punto, el terreno está seco	Analizando las características físicas de la oferta observamos que posee gran estatus con el precio medio de estudio, sin embargo el evaluador que por debajo del valor de este considerando que genera una alta disposición entre los valores del estudio de mercado haciendo que el coeficiente de variación este por encima de lo permitido por la norma.

Nota: Como quiera que las ofertas no corresponden a áreas comparables con la franja de terreno estudiada, no es posible tener en cuenta el mercado identificado, las ofertas encontradas en el sector no permiten una adecuada comparación con el inmueble materia de estudio. Es así como el evaluador se aleja del mercado identificado y adopta el valor investigado mediante la consulta a expertos evaluadores de conformidad con lo contemplado en el parágrafo del artículo 9 de la resolución 620 del IGAC.

Servicios Postales Nacionales
 Punta Operativa Honda
 COPIA COTEADA DEL ORIGINAL



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

Cerca medianera 1 y 2 (3 hilos de alambre de puas con postes de madera cada 2,0 metros)									
TIPO DE CERCA	ALAMBRE	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES MTS	Nº HILOS	POSTES/ML	GRAPAS			
Definitiva (Madera 3 hilos alambre de puas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2	3	0,50	grapas para cerca 1 pulgada			
Tipo de Cerca	Alambre \$/m	\$/Postes	Grapas \$/ml	Jornales \$/ml	Transporte \$/ml	# poste ml	\$poste/ml	Valor Por metro lineal (\$/m)	
Definitiva (Madera 3 hilos alambre puas)	\$1.157,13	\$7.888,00	\$ 43,50	\$2.604,67	\$ 1.013,16	0,5	\$3.944,00	\$ 8.762,46	
TOTAL									

Cerca interna 1,2,3 y 5 (en 4 hilos de alambre de puas con postes de madera cada 2,0 metros)									
TIPO DE CERCA	ALAMBRE	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES MTS	Nº HILOS	POSTES/ML	GRAPAS			
Definitiva (Madera 4 hilos alambre de puas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2	4	0,50	grapas para cerca 1 pulgada			
Tipo de Cerca	Alambre \$/m	\$/Postes	Grapas \$/ml	Jornales \$/ml	Transporte \$/ml	# poste ml	\$poste/ml	Valor Por metro lineal (\$/m)	
Definitiva (Madera 4 hilos alambre puas)	\$1.542,84	\$7.888,00	\$ 58,00	\$2.604,67	\$ 1.013,16	0,5	\$3.944,00	\$ 9.162,67	
TOTAL									

Cerca interna 4 (en 5 hilos de alambre de puas con postes de madera cada 2,0 metros)									
TIPO DE CERCA	ALAMBRE	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES MTS	Nº HILOS	POSTES/ML	GRAPAS			
Definitiva (Madera 5 hilos alambre de puas)	ROLLO*350 ML	Rollizo 10 a 12 cm*2m	2	5	0,50	grapas para cerca 1 pulgada			
Tipo de Cerca	Alambre \$/m	\$/Postes	Grapas \$/ml	Jornales \$/ml	Transporte \$/ml	# poste ml	\$poste/ml	Valor Por metro lineal (\$/m)	
Definitiva (Madera 5 hilos alambre puas)	\$1.928,55	\$7.888,00	\$ 72,50	\$2.604,67	\$ 1.013,16	0,5	\$3.944,00	\$ 9.582,88	
TOTAL									

LONGITUD	115,92	ml
PARALES HORIZONTALES	4,00	paral
PARALES VERTICALES		
DISTANCIA ENTRE POSTES	2,00	ml
ALTURA	2,00	ml

CERCA EN MADERA En Vareta (postes de vareta de 0,10 m*0,16 m* 2,0 m de alto reforzado con 4 listones de madera de 0,10 m de ancho*0,04 m de espesor)						
DESCRIPCION	UNID	CANT.	VR UNIT	VRTOTAL	FUENTE	
LIMATON INMUNIZADO 0,10 A 0,12 CM (3,0 metros)	Un	155,00	\$ 67,164,00	\$ 10,410,420,00	Construdata ed. 177 pag. 128	
ESTACION DE MADERA INMUNIZADA (2,5 metros*0,10 cm)	Un	59,00	\$ 28,900,00	\$ 1,705,100,00	homecenter, ver nota.	
PUNTILLAS CON CABEZA 3"	Lb	3,00	\$ 1,900	\$ 5,700,00	Construdata ed. 177 pag. 149	
Volqueta 3 m3	viaje	2,00	\$ 55,000	\$ 110,000,00	Construdata ed. 175 pag. 189	
Cuadrilla BB - NOMINAL	dia	34,78	\$ 84,266,00	\$ 2,931,467,08	Construdata ed. 177 pag. 147	
TOTAL				\$ 15,162,687,08		
TOTAL PRESUPUESTO				\$ 15,162,687,08		
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 130,803,03		
ADMINISTRACION DEL 8% CD				\$ 10,464,24		
IMPREVISTOS 3%				\$ 3,924,09		
UTILIDAD 3%				\$ 3,924,09		
SUB TOTAL				\$ 149,115,45		
IVA 19% SOBRE UTILIDAD				\$ 745,58		
TOTAL				\$ 149,861,03		
VALOR ADOPTADO ML				\$ 150,000,00		

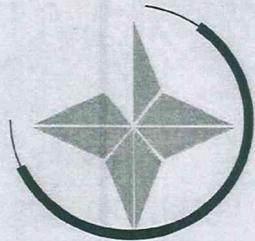
NOTA 1: los soportes de la cerca de acceso se proponen en estaciones de madera <http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/93236/Estacion-2,50-metros-x-10-cm-aproximadamente,-inmunizar/93236> tomada el 15/FEBRERO/2017

NOTA 2: los rendimientos para la colocación y elaboración de la Cerca de acceso es el destinado para el SUMINISTRO E INSTALACION DE COLUMNAS EN MADERA 0,08 X 0,18 M, en el cual se destinan 0,3 dia/m2 Construdata Ed 177 Pág.208

NOTA 3: En la visita de campo se determino que la distancia entre postes de vareta es de 2 ml.

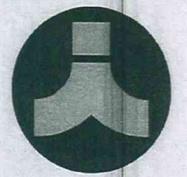
Servicios Postales Nacionales
Punto Operativo Honda
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

Consortio 4C
REVISADO - SIN OBSERVACIONES



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

item	medida	unidad
hojas		1 un
longitud	1.30	ml
altura	1.20	ml
parales marco 2"	4.00	parales
parales transversales 1,5"	5.00	parales
parales diagonales 1,5"	2.00	parales
soposte estacones madera	2.00	un

PORTADA: A una hoja de 1,30 m de ancho * 1,20 m de alto, con marco en ángulo metálico de 2", con cinco ángulos internos transversales 1 1/2", y dos diagonales de 1 1/2" Soportado en dos postes de madera rolliza de 1,50 m de altura.

DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT	VR.TOTAL	FUENTE
Angulo metálico de 2" a 2/16" (6 m)	ml	5	\$ 9,075	\$ 45,375.00	Construdata Ed. 177 Pág. 132
Angulo metálico de 1 1/2" (6 m)	UND	2	\$ 27,224	\$ 54,448.00	Construdata Ed. 177 Pág. 132
Día soldador con prestaciones	dia	0.47	\$ 68,834.00	\$ 32,351.98	Construdata Ed 177 Pág.147
Soldadura eléctrica	kg	1.57	\$ 7,241.00	\$ 11,368.37	Construdata Ed 177 Pág.146
ESTACON DE MADERA INMUNIZADA (2,5 metros*0,10 cm)	Un	2.00	\$ 28,900.00	\$ 57,800.00	homecenter, ver nota.
BISAGRAS NUDO 2.5X2.5 ACERO INOXIDABLE	UND	2.00	\$ 7,400	\$ 14,800.00	Construdata Ed. 177 Pág. 116
Cuadrilla BB CON PRESTACIONES (1 h/c/ m2)	H/C	1.56	\$ 20,658.00	\$ 32,226.48	Construdata Ed 177 Pág.147
Volqueta de 3 m3 para transporte parlon	viaje	1.00	\$ 55,000	\$ 55,000.00	Construdata Ed. 175 Pág. 189

TOTAL PRESUPUESTO	\$ 303,369.83
VALOR UNITARIO	\$ 303,369.83
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 303,369.83
ADMINISTRACIÓN DEL 8% CD	\$ 24,269.59
IMPREVISTOS 3%	\$ 9,101.09
UTILIDAD 3%	\$ 9,101.09
SUB TOTAL	\$ 345,841.61
IVA 19% SOBRE UTILIDAD	\$ 1,729.21
TOTAL	\$ 347,570.81
VALOR ADOPTADO UN	\$ 348,000.00

Nota 1: El rendimiento de la soldadura es tomada de <http://www.soldaduralatinoamerica.com/>, en donde establece que por punto de soldadura es necesario 0,098 kg.

Nota 2: para el rendimiento del soldador se asemeja un rendimiento contemplado en el ítem de la reja bancaria el cual es 0,3 m2 Construdata Ed 177

Nota 3: para el rendimiento de la cuadrilla de instalaciones se asemeja un rendimiento contemplado en el ítem de la cerramiento de malla eslabonada el cual es 1,0 m2/hora Construdata Ed 177 Pág.197

NOTA 4: los soportes de la cerca de acceso se proponen en estacones de madera <http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/93236/Estacon-2,50-metros-x-10-cm-aproximadamente,-Inmunizar/93236> tomada el 15/FEBRERO/2017

Precio corresponde a la ubicación de CUNDINAMARCA
 El precio puede cambiar al modificar la zona de envío o retiro.

\$ 28.900

Acumulas: 28 CMR Puntos

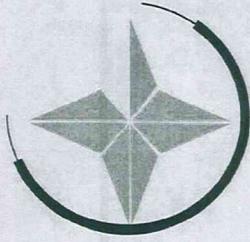
Cantidad:

Calcula el valor de tu cuota CMR

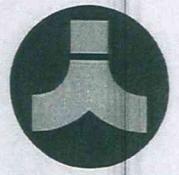
N° de cuotas	Valor de la cuota
1	\$ 28.900

MÉTODOS DE ENVÍO Y RETIRO
 Envío a domicilio Ver opciones
 Retira tu compra en tienda Ver opciones
 Disponibilidad en tienda No disponible

Servicio Postal Nacional
 Punto Operativo
 COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

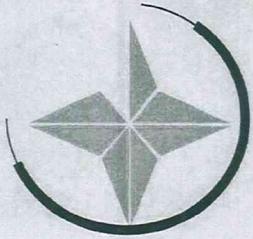
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

TIPO DE CERCA	ALAMBRE	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES MTS	Nº HILOS	POSTES/ML	GRAPAS
Definitiva (Madera 2 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2	2	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Madera 3 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2	3	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Madera 4 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2	4	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Madera 5 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	1,6	5	0,63	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Madera 6 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	1,44	6	0,69	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Madera 7 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2	7	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Madera 13 hilos alambre de púas)	ROLLO*350 ML	Rolizo 10 a 12 cm*2m	2	13	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2,4 m) 3 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	2,2 m	2	3	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2,4 m) 4 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	2,2 m	2	4	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2,4 m) 5 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	2,2 m	2	5	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2,4 m) 6 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	2,2 m	2	6	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Concreto recto 2,4 m) 13 hilos alambre de púas	ROLLO*350 ML	2,2 m	2	13	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 2 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	2,2 m	2	2	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	2,2 m	2	3	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	2,2 m	2	4	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	2,2 m	2	3	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	2,2 m	2	4	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 5 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	2,2 m	2	5	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Eléctrica) madera 5 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	2,2 m	2	5	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	2,2 m	2	3	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	2,2 m	2	4	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre liso	CALIBRE BWG.16	2,2 m	2	5	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 3 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	2,2 m	2	3	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 4 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	2,2 m	2	4	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	2,2 m	2	5	0,50	grapas para cerca 1 pulgada
Definitiva (mixta) Madera y concreto 7 hilos alambre de púas	CALIBRE BWG.16	2,2 m	2	7	0,50	grapas para cerca 1 pulgada

servicio postal Nacional
Punto Operativo Honda
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

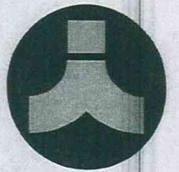
Calle 14 No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Plazoleta Santa Librada
Tels.: (+ 57 8) 263 12 59 - 261 26 06 Cel.: 310 861 1140 - 316 7019615
E-mail: lonjadetolima@hotmail.com www.lonjadetolima.com.co - Ibagué - Tolima

Consorcio AC
REVISADO - SIN OBSERVACIONES



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8

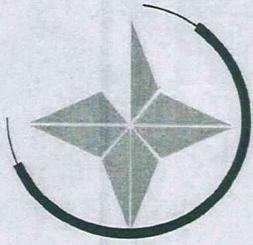


FEDELONJAS

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - Lonja Inmobiliaria
PREPUESTO PARA CERCAS - PROYECTO CONCESION ALTO MAGDALENA

Tipo de Cerca	Alambre \$/m	\$/Puestas	Grapas \$/ml	Jomales \$/ml	Transporte \$/ml	# postes ml	\$/poste/ml	Valor Por metro lineal (\$/m)
Definitiva (Madera 2 hilos alambre púas)	\$ 771,42	\$ 7.888,00	\$ 29,00	\$ 2.604,67	\$ 1.013,16	0,5	\$ 3.944,00	\$ 8.362,25
Definitiva (Madera 3 hilos alambre púas)	\$ 1.157,13	\$ 7.888,00	\$ 43,50	\$ 2.604,67	\$ 1.013,16	0,5	\$ 3.944,00	\$ 8.762,46
Definitiva (Madera 4 hilos alambre púas)	\$ 1.542,84	\$ 7.888,00	\$ 58,00	\$ 2.604,67	\$ 1.013,16	0,5	\$ 3.944,00	\$ 9.162,67
Definitiva (Madera 5 hilos alambre púas)	\$ 1.928,55	\$ 7.888,00	\$ 72,50	\$ 2.604,67	\$ 1.013,16	0,6	\$ 4.969,44	\$ 10.586,32
Definitiva (Madera 6 hilos alambre púas)	\$ 2.314,26	\$ 7.888,00	\$ 87,00	\$ 2.604,67	\$ 1.013,16	0,7	\$ 5.442,72	\$ 11.461,81
Definitiva (Madera 7 hilos alambre púas)	\$ 2.699,97	\$ 7.888,00	\$ 101,50	\$ 2.604,67	\$ 1.013,16	0,5	\$ 3.944,00	\$ 10.363,30
Definitiva (Madera 13 hilos alambre púas)	\$ 5.014,23	\$ 7.888,00	\$ 186,50	\$ 2.604,67	\$ 1.013,16	0,5	\$ 3.944,00	\$ 12.764,56
Definitiva (Concreto recto 2,4 m) 3 hilos alambre púas	\$ 1.157,13	\$ 22.533,00	\$ 43,50	\$ 3.907,00	\$ 2.532,90	0,5	\$ 11.266,50	\$ 16.907,03
Definitiva (Concreto recto 3,4 m) 4 hilos alambre púas	\$ 1.542,84	\$ 22.533,00	\$ 58,00	\$ 3.907,00	\$ 2.532,90	0,5	\$ 11.266,50	\$ 19.307,24
Definitiva (Concreto recto 3,4 m) 5 hilos alambre púas	\$ 1.928,55	\$ 22.533,00	\$ 72,50	\$ 3.907,00	\$ 2.532,90	0,5	\$ 11.266,50	\$ 19.707,45
Definitiva (Concreto recto 3,4 m) 6 hilos alambre púas	\$ 2.314,26	\$ 22.533,00	\$ 87,00	\$ 3.907,00	\$ 2.532,90	0,5	\$ 11.266,50	\$ 20.107,66
Definitiva (Concreto recto 3,4 m) 13 hilos alambre púas	\$ 5.014,23	\$ 22.533,00	\$ 186,50	\$ 3.907,00	\$ 2.532,90	0,5	\$ 11.266,50	\$ 21.909,13
Definitiva (Eléctrica) Concreto 3 hilos alambre liso	\$ 297,13	\$ 22.533,00	\$ 43,50	\$ 3.907,00	\$ 2.532,90	0,5	\$ 11.266,50	\$ 16.047,03
Definitiva (Eléctrica) Concreto 4 hilos alambre liso	\$ 396,17	\$ 22.533,00	\$ 58,00	\$ 3.907,00	\$ 2.532,90	0,5	\$ 11.266,50	\$ 16.160,57
Definitiva (Eléctrica) Madera 2 hilos alambre liso	\$ 199,09	\$ 7.888,00	\$ 29,00	\$ 2.604,67	\$ 1.013,16	0,5	\$ 3.944,00	\$ 7.785,91
Definitiva (Eléctrica) Madera 3 hilos alambre liso	\$ 297,13	\$ 7.888,00	\$ 43,50	\$ 2.604,67	\$ 1.013,16	0,5	\$ 3.944,00	\$ 7.902,46
Definitiva (Eléctrica) Madera 4 hilos alambre liso	\$ 396,17	\$ 7.888,00	\$ 58,00	\$ 2.604,67	\$ 1.013,16	0,5	\$ 3.944,00	\$ 8.016,00
Definitiva (Eléctrica) Madera 5 hilos alambre liso	\$ 495,22	\$ 7.888,00	\$ 72,50	\$ 2.604,67	\$ 1.013,16	0,5	\$ 3.944,00	\$ 8.129,54
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 3hilos alambre liso	\$ 297,13	\$ 15.210,50	\$ 43,50	\$ 3.125,60	\$ 1.447,37	0,5	\$ 7.605,25	\$ 12.516,85
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 4hilos alambre liso	\$ 396,17	\$ 15.210,50	\$ 58,00	\$ 3.125,60	\$ 1.447,37	0,5	\$ 7.605,25	\$ 12.632,39
Definitiva (Eléctrica- mixta) Madera y concreto 5 hilos alambre liso	\$ 495,22	\$ 15.210,50	\$ 72,50	\$ 3.125,60	\$ 1.447,37	0,5	\$ 7.605,25	\$ 12.748,94
Definitiva (Mixa) Madera y concreto 3 hilos alambre púas	\$ 1.157,13	\$ 15.210,50	\$ 43,50	\$ 3.125,60	\$ 1.447,37	0,5	\$ 7.605,25	\$ 13.376,85
Definitiva (Mixa) Madera y concreto 4 hilos alambre púas	\$ 1.542,84	\$ 15.210,50	\$ 58,00	\$ 3.125,60	\$ 1.447,37	0,5	\$ 7.605,25	\$ 13.779,06
Definitiva (Mixa) Madera y concreto 5 hilos alambre púas	\$ 1.928,55	\$ 15.210,50	\$ 72,50	\$ 3.125,60	\$ 1.447,37	0,5	\$ 7.605,25	\$ 14.179,27
Definitiva (Mixa) Madera y concreto 7 hilos alambre púas	\$ 2.699,97	\$ 15.210,50	\$ 101,50	\$ 3.125,60	\$ 1.447,37	0,5	\$ 7.605,25	\$ 14.979,69

servicios postales Nacionales
 Punto Operativo Honda
 COPIA COTEADA DEL ORIGINAL



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8

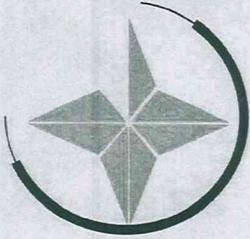


FEDELONJAS

CUADRO DE CULTIVOS Y ESPECIES

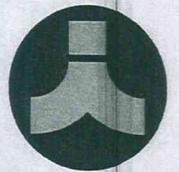
NOMBRE	DIAMETRO DAP (cm)			
	DESARROLLO	PRODUCCION		
	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
Acacia Forrajera	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Acacio	\$ 20.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Aceituno	\$ 30.000,00	\$ 60.000,00	\$ 100.000,00	\$ 160.000,00
Achote	\$ 15.000,00	\$ 40.000,00	\$ 60.000,00	
Aguacate	\$ 45.000,00	\$ 90.000,00	\$ 150.000,00	
Algarrobo	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Almendra	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Ambuco/ ambuca	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Angarillo	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Anón	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 60.000,00	
Arrayan	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Baho	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Balso	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Barba De Gallo	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Bayos	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Bilibili	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 90.000,00	\$ 130.000,00
Cactus	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	\$ 15.000,00	
Camajoru	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Cantillo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Caña Brava	\$ 2.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	
Capote	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Caracolí (Chiraco)	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Carambolo	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 70.000,00	
Caratejo	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Caucho	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Caujaro	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Cedro	\$ 40.000,00	\$ 60.000,00	\$ 110.000,00	\$ 220.000,00
Ceiba	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 120.000,00	\$ 170.000,00
Chaparro	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00
Chicala	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 100.000,00	\$ 150.000,00
Chitalo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Chitató	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Chocho	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Ciruelo	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 70.000,00	
Ciruelo Jobo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Cobeno	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Coma	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Concaca (Cocaca)	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Cují	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Cumula	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Dinde	\$ 15.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Diomate (Mariposo, Gusanero)	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Dividi	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00	\$ 130.000,00

Calle 14 No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Plazoleta Santa Librada
Tels.: (+ 57 8) 263 12 59 - 261 26 06 Cel.: 310 861 1140 - 316 7019615
E-mail: lonjadeltolima@hotmail.com www.lonjadeltolima.com.co - Ibagué - Tolima



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



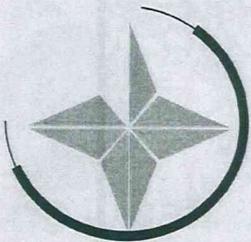
FEDELONJAS

Doncello	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Dormilón	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 40.000,00	\$ 65.000,00
Espino	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Espuelón	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 110.000,00	\$ 150.000,00
Fikius	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Flor Morado	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 100.000,00	\$ 150.000,00
Gomo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Guacamayo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Guacharaco (Michu)	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Guacharaquero	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 110.000,00	\$ 160.000,00
Guácimo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Guadua	\$ 2.000,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	
Gualanday	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 110.000,00	\$ 160.000,00
Guamo	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 60.000,00	
Guanábano	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 170.000,00	
Guarumo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Guayabo	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 60.000,00	
Guayacán	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 110.000,00	\$ 160.000,00
Güevo De Burro	\$ 30.000,00	\$ 44.000,00	\$ 116.000,00	
Higuerilla	\$ 15.000,00	\$ 20.000,00		
Higuerón	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Hobo	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Igua	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Jazmín	\$ 20.000,00	\$ 30.000,00	\$ 40.000,00	
Juana Juana	\$ 7.000,00	\$ 12.000,00	\$ 26.000,00	
Laurel	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Lechoso	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Limón Común	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 80.000,00	
Limón Mandarin	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 110.000,00	
Limón Swingle	\$ 15.000,00	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 70.000,00
Limoncillo	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 70.000,00	
Linazo	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Llovizno	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00
Madredeagua	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00
Mamón	\$ 40.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 160.000,00
Mamoncillo	\$ 50.000,00	\$ 150.000,00	\$ 250.000,00	
Mandarino	\$ 40.000,00	\$ 120.000,00	\$ 220.000,00	
Mango	\$ 40.000,00	\$ 140.000,00	\$ 220.000,00	
Mango Tecnificado	\$ 60.000,00	\$ 220.000,00	\$ 420.000,00	
Manzanillo	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Mataratón	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Melina	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Mirto	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Muerto	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	
Mulato	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 100.000,00	
Muu	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 90.000,00	\$ 130.000,00
Naranjillo	\$ 20.000,00	\$ 25.000,00	\$ 30.000,00	

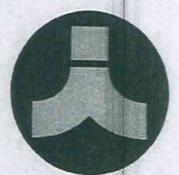
Servicios Postales Nacionales S.A.
Punto Operativo Honda

COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL

Servicio Postales Nacionales S.A.
 Punto Operativo - Honda
 COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
 Nit. 800113519-8

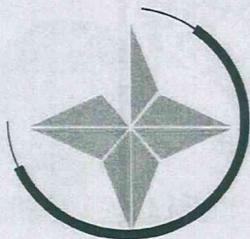


FEDELONJAS

Naranja	\$40.000,00	\$100.000,00	\$200.000,00	
Naranjuelo	\$ 30.000,00	\$ 60.000,00	\$ 90.000,00	\$ 150.000,00
Neem	\$20.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00	\$140.000,00
Nim	\$20.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00	\$140.000,00
Nogal	\$20.000,00	\$40.000,00	\$90.000,00	\$130.000,00
Noni	\$30.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00	
Olivo	\$ 30.000,00	\$ 60.000,00	\$ 90.000,00	\$ 150.000,00
Ondquera	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Palma De Botella	\$30.000,00	\$50.000,00	\$110.000,00	
Palma De Coco	\$20.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00	\$140.000,00
Palma De Corozo	\$20.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00	\$140.000,00
Palma De Vino	\$30.000,00	\$50.000,00	\$110.000,00	
Palma Real	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Papayo (Papayo)	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00
Parkinsonia	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	
Pate Vaca	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Payande	\$20.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00	\$140.000,00
Pela	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	
Pelai	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Pepe Loro	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Pisca	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 60.000,00	\$ 80.000,00
Plátano	\$15.000,00	\$30.000,00		
Pomarroso	\$ 15.000,00	\$ 25.000,00	\$ 50.000,00	
Resbalamonos (Resbaladero)	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Roble	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 100.000,00	\$ 150.000,00
Sábila	\$ 5.000,00	\$ 12.000,00	\$ 18.000,00	
Samán	\$30.000,00	\$50.000,00	\$100.000,00	\$150.000,00
Sardinata	\$ 15.000,00	\$20.000,00	\$ 40.000,00	
Siete Cueros	\$20.000,00	\$30.000,00	\$50.000,00	\$80.000,00
Tablero	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00	\$ 140.000,00
Tablón	\$ 30.000,00	\$ 60.000,00	\$ 90.000,00	\$ 150.000,00
Tachuelo	\$ 20.000,00	\$ 50.000,00	\$ 110.000,00	\$ 150.000,00
Tamarindo	\$ 30.000,00	\$ 60.000,00	\$ 90.000,00	\$ 150.000,00
Tara	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Tatamaco	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Teca	\$30.000,00	\$50.000,00	\$100.000,00	\$150.000,00
Totumo	\$ 20.000,00	\$ 30.000,00	\$ 40.000,00	
Trebol	\$ 20.000,00	\$ 40.000,00	\$ 50.000,00	\$ 90.000,00
Uña De Gato	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Vainillo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Vara Santa	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Varablanca	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Velero	\$15.000,00	\$40.000,00	\$50.000,00	\$90.000,00
Veranero	\$ 15.000,00	\$ 20.000,00		
Verde Chaco	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Yarumo	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00
Yaya	\$ 15.000,00	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00

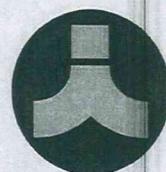
Calle 14 No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Plazoleta Santa Librada
 Tels.: (+ 57 8) 263 12 59 - 261 26 06 Cel.: 310 861 1140 - 316 7019615
 E-mail: lonjadeltolima@hotmail.com www.lonjadeltolima.com.co - Ibagué - Tolima

AS Consorcio 4C
 REVISADO - SIN OBSERVACIONES



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

CAPÍTULO I – GENERALIDADES.

1. INFORMACIÓN BÁSICA.		
1.1 SOLICITANTE:	Concesión Alto Magdalena.	
1.2 FECHA DE SOLICITUD:	02 de junio de 2016.	
1.3 UBICACIÓN:	Departamento:	Cundinamarca.
	Municipio:	San Juan de Rioseco.
	Vereda:	Cambao.
	Corregimiento:	No aplica.
1.4 NOMBRE DEL PREDIO:	La Chucua.	

1.5 DAÑO EMERGENTE:

1.5.1 Notariado y Registro:

El numeral 1 del artículo 17 de la Resolución IGAC 898 de 2014 señala, que para el cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y tarifas de escrituración y registro definidas por la normatividad vigente (Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, 1428 de 2000; Resoluciones 727 y 726 de 2016), la naturaleza jurídica de la entidad solicitante, así como el valor comercial del inmueble referido a terreno, construcciones, anexos, especies y/o cultivos.

Es importante tener en cuenta que la Agencia Nacional De Infraestructura (entidad adquirente) se encuentra exenta de la actuación registral, tal y como lo establece el literal g) inciso 2 del artículo 20 de la Resolución 727 de 2016, así como el artículo 17 del Decreto 2280 de 2008; así mismo, está exenta de los derechos causados de la función notarial conforme el literal n) del artículo 37 de la Resolución 726 de 2016 y el artículo 24 del Decreto 1681 de 1996, expedidos por la Superintendencia de Notariado y Registro.

1.5.1.1 Gastos notariales

- Venta del inmueble a la entidad adquirente.

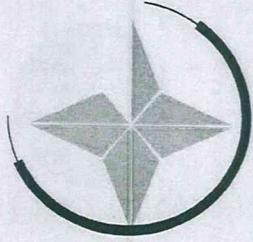
1.5.1.2 Gastos Registrales e Impuesto de Registro

- Venta del inmueble a la entidad adquirente.

De acuerdo con lo anterior y con base en las Resoluciones 727 y 726 de 2016, proferidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, por las cuales se ajustan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial; se calculan las siguiente cifras de dinero por concepto de Notariado y Registro para los actos descritos de ser procedentes.

A continuación se presenta el cálculo del daño emergente originado por la compraventa del área requerida:

Servicio Notariales
Punto Operativo
COPIA OTENIDA DEL ORIGINAL



Lonja de Propiedad Raíz del Tolima
Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

PROYECTO:	CONCESIÓN ALTO MAGDALENA	PREDIO:	ALMA-4-0020
CORREDOR:	HONDA - PUERTO SALGAR - GIRARDOT		

DAÑO EMERGENTE - NOTARIADO Y REGISTRO		
AVALUO TOTAL	\$	83,875,885.40
NOTARIADO		
ITEM		VALOR
Porcentaje		100%
COMPRAVENTA		
(Derechos notariales - Art 50 °. Resolución 451 de 2017)	\$	16,800.00
DERECHOS NOTARIALES		
(Art. 50 Resolución 451 de 2017)	\$	251,627.66
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 30 hojas)	\$	105,000.00
3 COPIAS ORIGINAL (Promedio 30 hojas)	\$	915,000.00
I.V.A.	\$	130,763.26
Fondo Notarial	\$	11,800.00
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$	830,790.92
REGISTRO		
ITEM		VALOR
Porcentaje		50%
DERECHOS DE REGISTRO		
(Art. 1° Resolución 450 de 2017)	\$	197,527.71
Tasa de registro	\$	10,000.00
CERTIFICADO DE TRADICIÓN (1 copia)	\$	15,700.00
IMPUESTO DE REGISTRO Y ANOTACIÓN (BENEFICENCIA)	\$	419,379.43
SUBTOTAL REGISTRO	\$	642,607.14
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO	\$	1,473,398.06

Observaciones: Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se les avisará para realizar el ajuste, el valor constante de los derechos notariales vigencia 2017 para cuantías entre: \$0,00 a \$100.000.000,00 es de \$16.800,00, entre \$100.000.000,00 hasta \$ 300.000.000,00 es de: \$ 25.100,00, entre \$300.000.000,00 a \$500.000.000,00 es de \$30.200,00, entre \$500.000.000,00 hasta \$ 1.000.000.000,00 es de: \$ 41.300,00 entre \$1.000.000.000,00 a \$1.500.000.000,00 es de \$48.700,00 y mayores a \$ 1.500.000.000,00 es de: \$ 55.300,00.

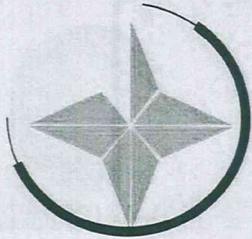
SON: UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE.

Nota 1: Los valores presentados serán válidos hasta tanto estén vigentes las normas del marco legal enunciado.

Nota 2: La Retención en la fuente, se exceptúa del cálculo de acuerdo con Art. 5 de la Resolución 2684 de 2015. **"1. Notariado y registro:** Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente."

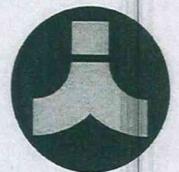
pág. 2

CONSORCIO 4C
REVISADO - SIN OBSERVACIONES



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA ACTA COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

DÍA 23 MES FEBRERO AÑO 2017
COORDINADOR FLAVIO JOSÉ LUGO BUENDÍA

HORA 8:00 am

MIEMBROS ASISTENTES A ESTA SESIÓN

PRINCIPALES COMITÉ:

FLAVIO JOSÉ LUGO BUEN DÍA - PRESIDENTE CONSEJO

CESAR A. QUINTERO - DIRECTOR

OSCAR FERNANDO GALINDO

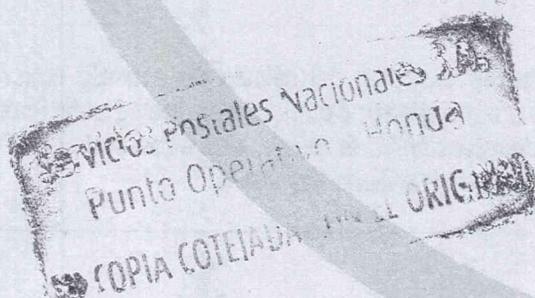
AVALUADOR

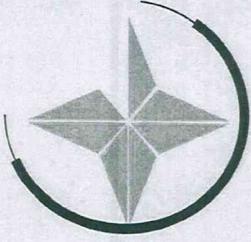
OSCAR FERNANDO GALINDO

Los miembros asistentes se reunieron en las instalaciones de la Corporación Lonja del Tolima, con el fin analizar los estudios valuatorios adelantados, y determinar los valores de zonas a trabajar en los predios materia de estudio

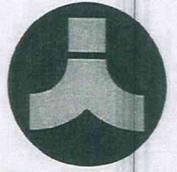
No.	PREDIO	TERRENO	VALOR AVALUO
1	ALMA-4-0020	PLANO -VIAS BUENAS , AGUAS ESCASAS	\$83.875.885,40

Una vez hecha la sustentación, analizada la información, procedido a deliberar y verificar la correcta aplicación de las metodologías contempladas en las normas vigentes (Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de julio de 1998, Resolución 620 del 2008 y Resolución 2684 del 6 de agosto de 2015), el comité aprueba los valores determinados para adoptar en los avalúos finales.





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
Nit. 800113519-8



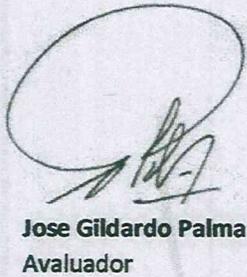
FEDELONJAS



Flavio Lugo Buendía
Director Avalúos



Cesar A. Quintero
Director Ejecutivo



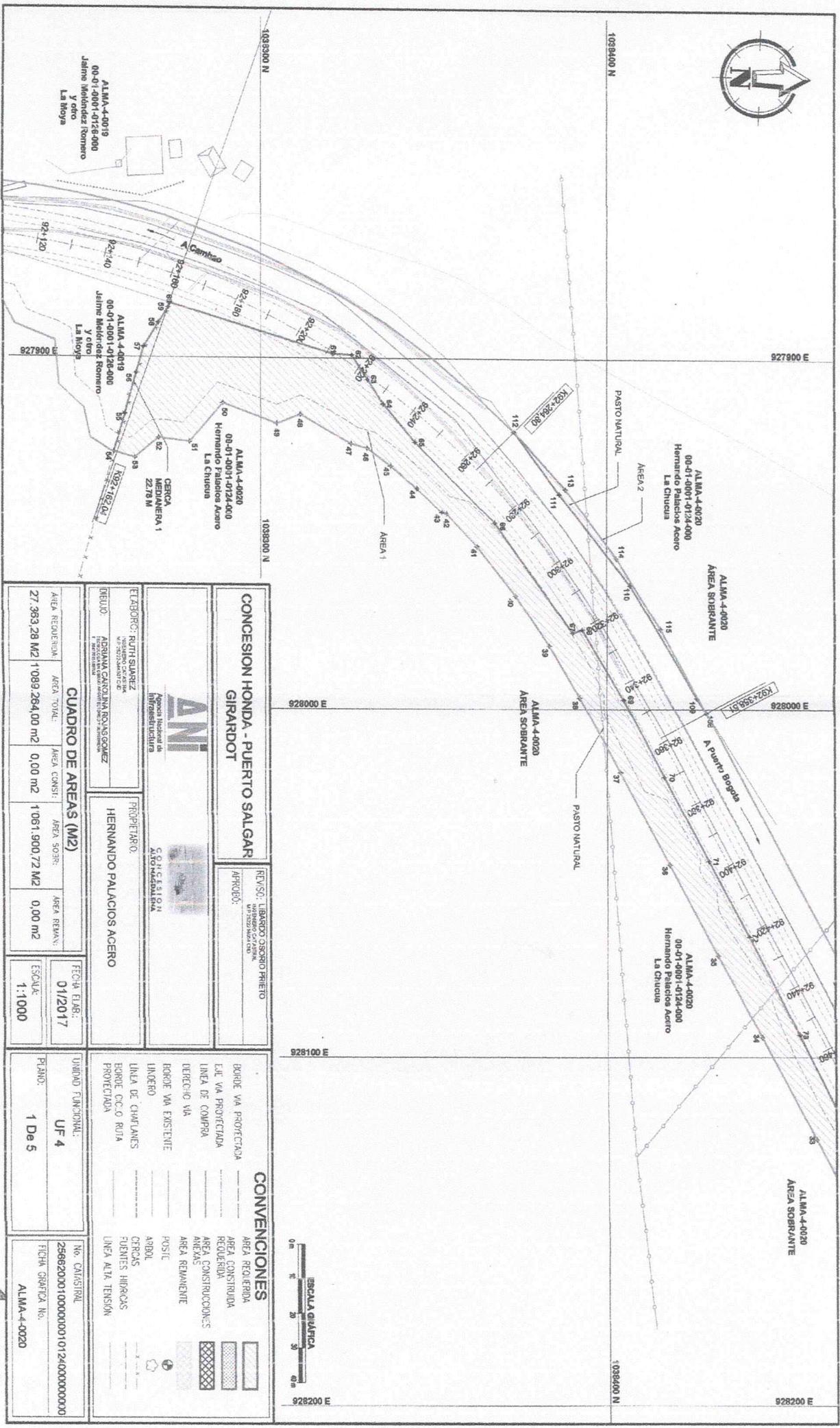
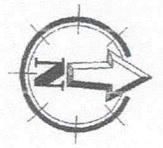
Jose Gildardo Palma
Avaluador



Oscar F. Galindo
Avaluador

Servicios Postales Nacionales
Punto Operativo - Honda
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL

45 Consorcio 4C
REVALUADO - SIN OBSERVACIONES

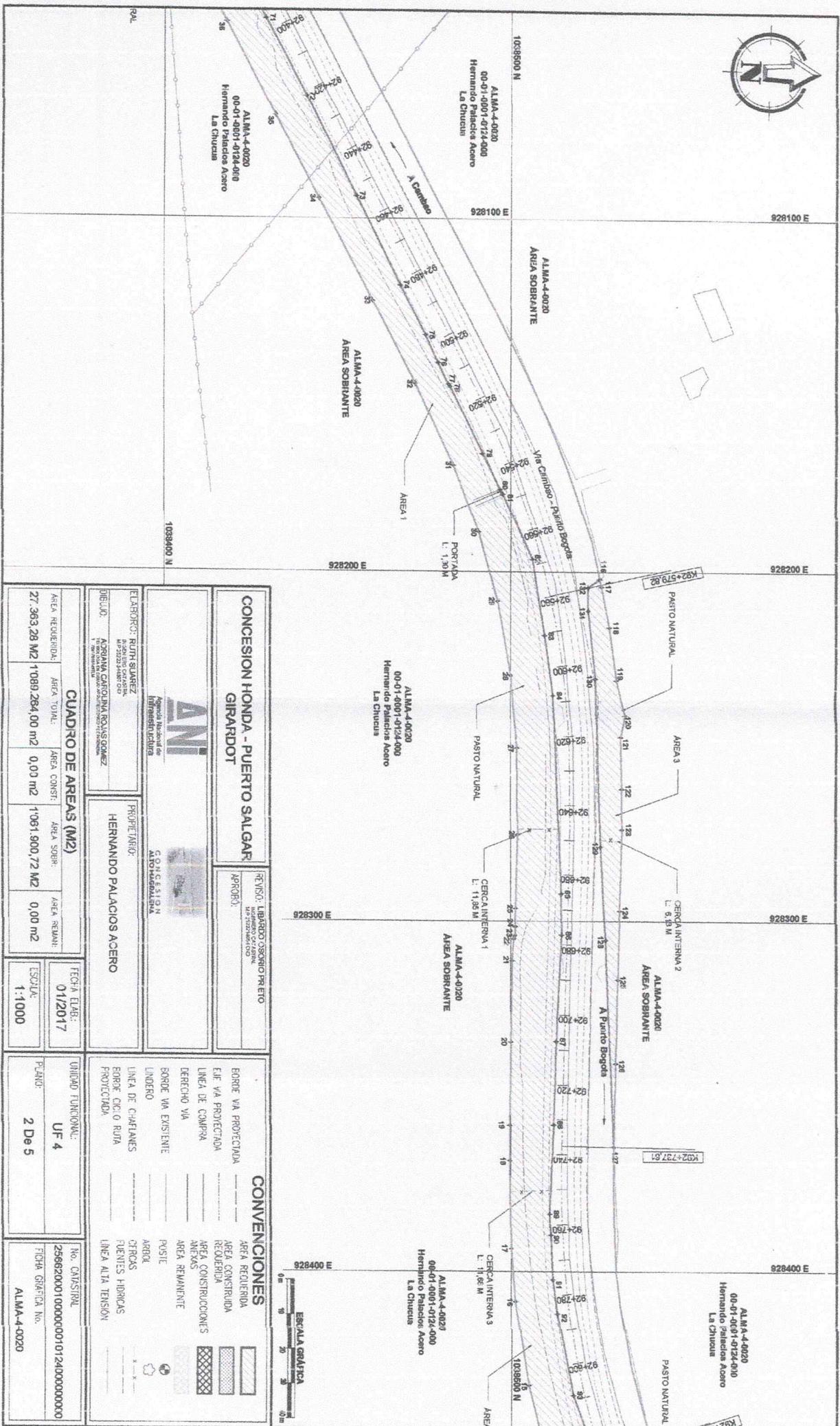


CONCESION HONDA - PUERTO SALGAR GIRARDOT				REVISOR: LIBARDO OSORIO PRIETO APROBADO:	
 Agencia Nacional de Infraestructura				C.O. CASAGUAN C.O. CASAGUAN	
ETADOR: RUTH SUAREZ INGENIERO CIVIL EN INGENIERIA DE VIAL ASISTENTE TECNICA EN INGENIERIA DE VIAL				PROPIETARIO: HERNANDO PALACIOS ACERO	
OBEJTO: ASISTENTE TECNICA EN INGENIERIA DE VIAL				AREA REQUERIDA: 27.963,28 M2 AREA TOTAL: 1.089.264,00 m2 AREA CONST: 0,00 m2 AREA SOB: 1.081.900,72 M2 AREA REMAN: 0,00 m2	
CUADRO DE AREAS (M2)				FECHA ELAB: 01/2017 ESCALA: 1:1.000	
UNIDAD FUNCIONAL: UF 4				PLANO: 1 De 5	
CONVENCIONES				No. CATASTRAL: 256862000100000000101240000000000 FECHA GRABTA No: ALMA-4-0020	
BORDE VIA PROYECTADA LINEA DE PROYECTADA LINEA DE COMPRA DERECHO VIA BORDE VIA EXISTENTE LINEA DE CHANTANES BORDE C.C.C.O RUTA PROYECTADA				AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE POSIC ARBOL CERCAS FUENTES HIDROICAS LINEA ALTA TENSION	



Servicio Postales Nacionales SA
 Punto Operativo Honda
 COPIA COPIADA DEL ORIGINAL





CONCESION HONDA - PUERTO SALGAR GIRARDOT



ELABORADO: RUTH SUAREZ <small>INGENIERA EN INGENIERIA CIVIL</small>				PROPIETARIO: HERNANDO PALACIOS ACERO					
DEBIDO: ASISTENTE TECNICO <small>INGENIERIA EN INGENIERIA CIVIL</small> ASISTENTE TECNICO ROUSSEGGUEZ				REVISOR: LIBARDO OSORIO PREITO <small>INGENIERO EN INGENIERIA CIVIL</small>					
AREA REQUERIDA: 27.363,28 M ²		AREA TOTAL: 1'089.264,00 M ²		AREA CONST: 0,00 M ²		AREA SOBRI: 1'091.900,72 M ²		AREA REMAN: 0,00 M ²	
FECHA ELAB: 01/2017				FECHA SOLA: 1-1000					
UNIDAD FUNCIONAL: UF 4				PLANO: 2 De 5					
No. CANTABIL: 256620001000000010124000000000				FECHA GIRAROTA No.: ALMA-4-0020					

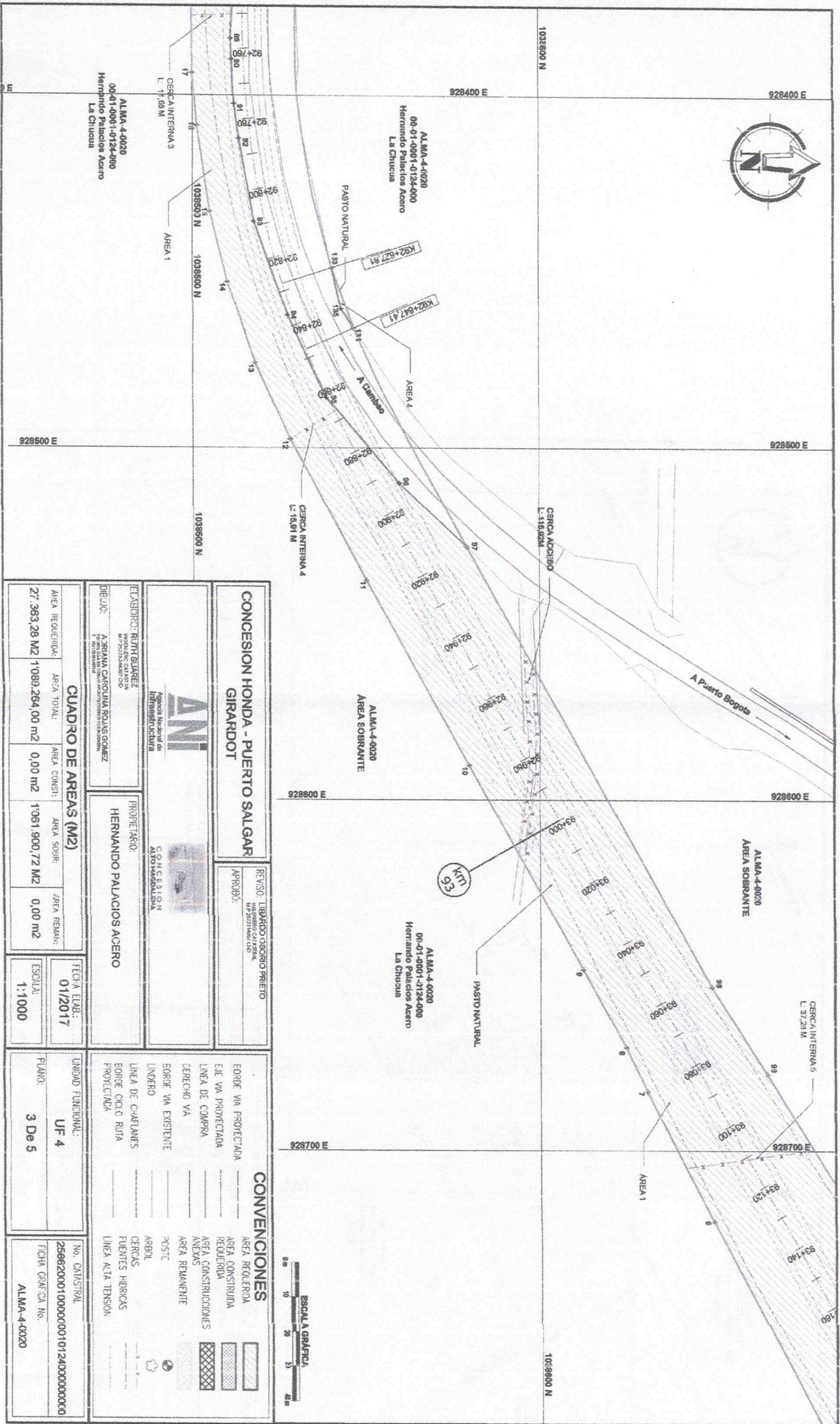
CONVENCIONES

-----	BORDE VIA PROYECTADA
-----	EJE VIA PROYECTADA
-----	LINEA DE COMPRA
-----	DERECHO VIA
-----	BORDE VIA EXISTENTE
-----	LINDERO
-----	LINEA DE CHANTANES
-----	BORDE CICLO RUTA
-----	PROYECTADA
-----	AREA REQUERIDA
-----	AREA CONSTRUIDA
-----	REQUERIDA
-----	AREA CONSTRUCCIONES
-----	ANEXOS
-----	AREA REMANENTE
-----	PASITE
-----	ARBOL
-----	CERCAS
-----	FUENTES HIDRICAS
-----	LINEA ALTA TENSION



Servicios Postales Nacionales
 Punto Operativo Honda
 COPIA COTEADA CON EL ORIGINAL





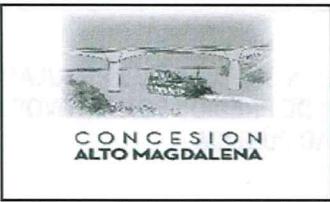
CONCESION HONDA - PUERTO SALGAR GIRARDOT		REVISOR: LIBARDO OSSORO FRIETO APROBADO:	
 Agencia Nacional de Infraestructura COLOMBIA		PROYECTO: HERNANDO PALACIOS ACERO ALTO MACHOLILLA	
ETIQUETA: REPLANTACION DESCRIPCION: AGRIANA CIRQUINA ROSAS GOMEZ DIBUJO:			
CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.: 01/2017 ESCALA: 1:1000	
AREA REQUERIDA: 27.363,28 M2	AREA TOTAL: 1089.264,00 m2	AREA CONS: 0,00 m2	AREA SOBR: 1061.900,72 M2
AREA REMAN: 0,00 m2		UNIDAD FUNCIONAL: UF 4 PLANO: 3 De 5	
No. CATASTRAL: 2566200010000000010124000000000 FICHA GRAFICA No.: ALMA-4-0020		CONVENCIONES LINEA DE PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA DERECHO VIA BORDE VIA EXISTENTE LINDERO LINEA DE C-CHALANES BORDE CICLO RUTA PROYECTADA AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE POSTE ARBOL CERCA FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSION	

Servicio Postal Nacional
 Punto Operativo Honda
 COPIA COTEIADA CON EL ORIGINAL

VENCIONES	
AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCION ANEXAS AREA REMANENTE POSTE ARBOL CERCA FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSION	No. CATASTRAL: 256620001000000 FICHA GRAFICA No.: ALMA-4-



10 hojas
20 pag.



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

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.

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.

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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

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

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

INCLADP INSTITUTO NACIONAL DE CALIDAD DE PASAJEROS

TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACION

Servicio Postales Nacionales S.A.
Punto Operativo Honda
COPIA COTEIADA CON EL ORIGINAL



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

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 superviviente 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 descunte 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. 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 aun 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 ordene 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 ordene 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.

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:

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

7 Inc. 2° Derogado ley 388/97 Art.138

8 Modificado ley 388/97 Art.138

9 Modificado ley 388/97 Art.138

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

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

NIGILADO SUPERTRANSPORTE

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACION

Servicio Postales Nacionales
Punto Operativo Honda
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



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

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.

Cuando 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.

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, entiendense 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, entiendense 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 adquieran 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:

10 Sustituido ley 388/97 Art.138

11 Sustituido ley 388/97 Art.138

12 Sustituido ley 388/97 Art.138

Servicio Postal Nacional S.A.
Punto Operativo Honda
COPIA COTILLADA DEL ORIGINAL



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

- Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- 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;
- Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- 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;
- Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- 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;
- 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;
- 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.

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.

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

NICILADO SUPERTRANSPORTE

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACION

Servicio Postales Nacionales S.A.
Punto Operativo Honda
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



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

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 66°.- 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 adelantarlos, 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 67°.- 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.
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 solicite 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 período 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 indemnizatorio.
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

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

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

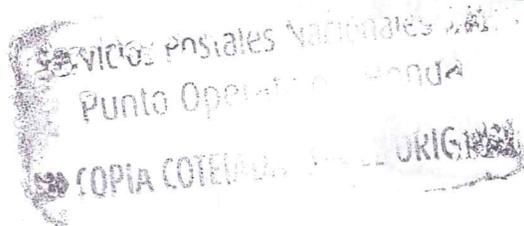
ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

REGISTRADO SUPERTRANSPORTE



TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN





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

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 72.- 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.

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 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.
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 avaluadores 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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

VICILADO SUPERTRANSPORTE

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACION

SERVICIO POSTALES NACIONALES
Punto Operativo Honda
COPIA COTEIADA CON EL ORIGINAL



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

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, entendiéndose por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

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 avalúo 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.

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.

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

REGISTRO NACIONAL DE TRANSPORTE

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Servicios Postales Nacionales S.A.
Punto Operativo Honda
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



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

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:

$$Vc = (Ct - D) + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

VIGILADO SUPERTRANSPORTE

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACION

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.
Punto Operativo Honda
COPIA COTEJADA DEL ORIGINAL



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

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.

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 9º.- 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 evaluador 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 10º.- 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 11º.- 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 (+) ó 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 (+) ó 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 evaluar 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 13º.- 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:

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

En donde:

% AU Porcentaje área útil.

Vt_u 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.

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

VIGILADO SUPERTRANSPORTE

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Servicios Postales Nacionales S.A.
Punto Operativo Honda
COPIA COTEIADA CON EL ORIGINAL



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

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.
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:

$$V.T. = (A.P.) * (V.U.P)$$

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

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 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 6º 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.

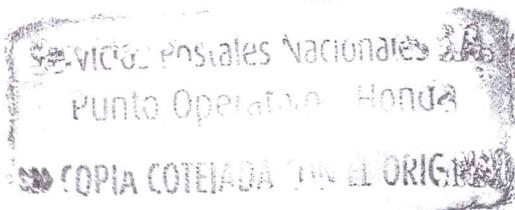
Esta utilidad neta mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan establecido como período de compensación.

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 22º.- 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.





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

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 (P₁).

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 (P₂).

3. El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P₂) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P₁), 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 (P₁).

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 (P₂).

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P₂) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P₁).

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.

Parágrafo 1.- Si no existiere norma anterior que determinara los usos del suelo en la zona o subzona 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 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.

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

NICLADO SUPERTRANSPORTE

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Servicios Postales Nacionales S.A.
Punto Operativo Honda
COPIA COTILLADA DEL ORIGINAL



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

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

Σ = 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:

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

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:

A = coeficiente de asimetría

X = media aritmética

M_o = 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 períodos 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 períodos

* = 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%

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

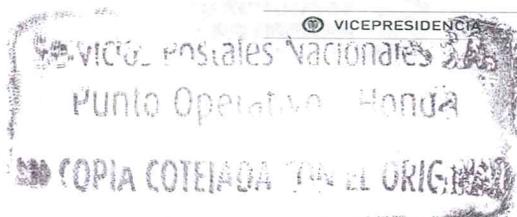
V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)



VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

NICILADO SUPERTRANSPORTE





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

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
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

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

VICELADO SUPERTRANSPORTE

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Servicios Postales Nacionales S.A.
Punto Operativo - Banda
COPIA COINCIDE CON EL ORIGINAL



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

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	66,00	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
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	76,01	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	74,82	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	99,63	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

$$Vf = Pa - Dt$$

$$Dt = Da * Au$$

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

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

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

REGULADOR SUPERTRANSPORTE

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACION

Servicios Postales Nacionales S.A.
 Punto Operativo Honda
 COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



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

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:

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

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

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

$$\text{Cuando } Mi < f < 2Ma \Rightarrow Fp = 1$$

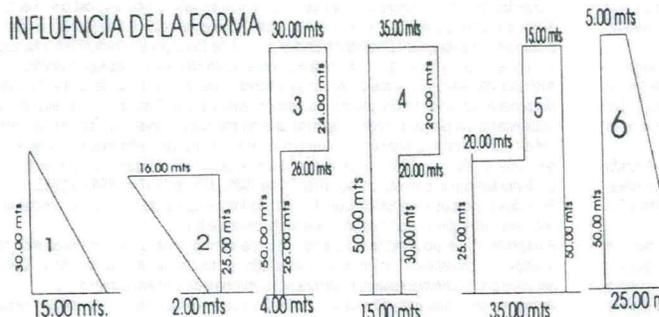
CALCULO DE "t" - influencia del frente:

$$\text{Cuando } \frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar}\right)^{1/4}$$

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

$$\text{Cuando } a > 2ar \Rightarrow t = 1.19$$

Influencia de 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 notificarle.

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 de la expedición 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,

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

NIGLADO SUPERTRANSPORTE

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Servicio Postales Nacionales S.A.
Punto Operativo Móvil
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



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

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 resolutoria 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.

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 pericias 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 acto 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 fueron materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieron 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 decrete, 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 Predial, 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.

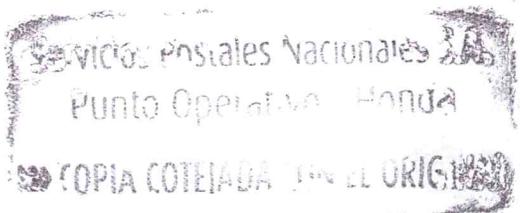
En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

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

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

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





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

entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

Artículo 21. Saneamientos por Motivos de Utilidad Pública. La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, <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 las 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 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.

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).

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

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

NIGLADO SUPERTRANSPORTE

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Servicios Postales Nacionales S.A.
Punto Operativo Honda
COPIA COTEJADA CON EL ORIGINAL



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

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.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncia 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 17. 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.

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.

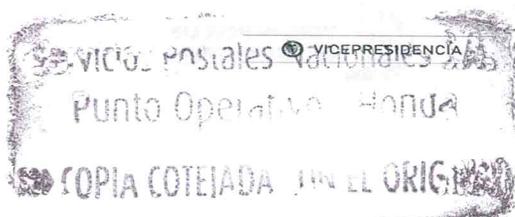
Artículo 29. Entrega Anticipada de Bienes en Proceso de Extinción de Dominio, Baldíos y bajo Administración de CISA. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de 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.

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.





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

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 desenglobados 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 exigible> 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.

VICEPRESIDENCIA

MINTRANSPORTE

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

IGILADO SUPERTRANSPORTE

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

SERVICIO Postales Nacionales S.A.
Punto Operativo
COPIA COPIADA DEL ORIGINAL



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

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 abrir 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.

