

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., _____

31 MAR. 2023

382

Proceso ejecutivo No. 110013103021-2015-00655-00

Para los fines legales pertinentes, téngase en cuenta el contenido del informe secretarial que milita a folio 381 del expediente físico y .

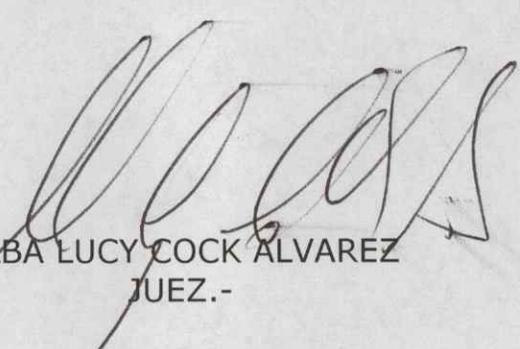
Agréguese a los autos las solicitudes elevadas por el apoderado de la parte actora y el auxiliar de la justicia designado dentro de este asunto.

Dado que el la auxiliar de la justicia designado en auto calendado 14 de febrero de 2023., acredito estar actuando en más de cinco (5) procesos como defensor de oficio, este Despacho procede a su relevo a su **RELEVO**, de conformidad con lo dispuesto en el art. 49 del C. General del Proceso.

En consecuencia, se designa a HANS JOACHIM WALDMANN GAMBOA como CURADOR AD LITEM de los HEREDEROS INDETERMINADOS del causante JOSE NICOLAS DUQUE GIRALDO, a quien se le deberá notificar la existencia de los títulos. Comuníquesele esta determinación electrónicamente haciéndole saber que la aceptación del cargo es obligatoria so pena de ser excluido de la lista de auxiliares. El aquí designado deberá concurrir inmediatamente a asumir el cargo, so pena de las sanciones disciplinarias a que hubiere lugar, para lo cual se compulsaran copias a la autoridad competente. Líbrese la comunicación correspondiente al correo electrónico hansabogadousta@gmail.com

Téngase en cuenta la cuota de gastos de curaduría fijada en el auto aquí referido.

NOTIFÍQUESE


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ.-

SC

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., _____

31 MAR. 2023

Proceso **Declarativo de Responsabilidad Civil Extracontractual** N°
110013103-021-2017-00247-00.

(cuaderno 6)

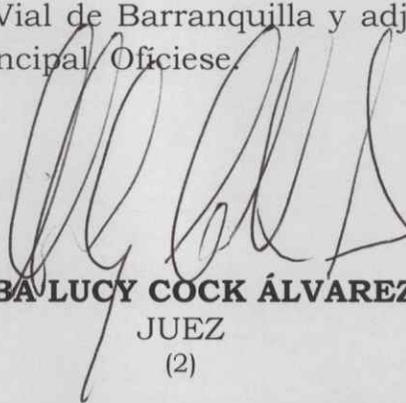
Vista la petición del profesional del derecho y de la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial de Barranquilla que preceden, el Despacho no acede a la elaboración del oficio en comento, toda vez que la medida de inscripción de la demanda decretada con auto del 28 de marzo de 2019, sobre los vehículos automotores de plazas BQA-304 y BQA-305 (fl. 617 c1), no fue acatada por la autoridad de tránsito de Barranquilla, tal como se desprende del contenido de la misiva vista a folio 624 del cuaderno principal proveniente de dicha entidad.

Por otra parte, para tener una mayor claridad, por cuanto no hay mayor información respecto a esta, alléguese certificado de tradición y libertad de los rodantes, con fecha de expedición a un mes, cumplido con esto, se revisará nuevamente la procedencia de la petición.

En lo referente a la medida cautelar que pesa sobre el vehículo automotor de placas STS-016, la que fue positiva de acuerdo al oficio obrante a folios 181 del cuaderno principal, Secretaría de cumplimiento a lo ordenado en auto de terminación del 12 de agosto hogaño (fl. 18 c5), elaborando y remitiendo el oficio correspondiente.

Secretaría, comuníquesele lo aquí decidido a la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial de Barranquilla y adjúntese el oficio visto a folio 624 del cuaderno principal. Oficiense.

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ÁLVAREZ

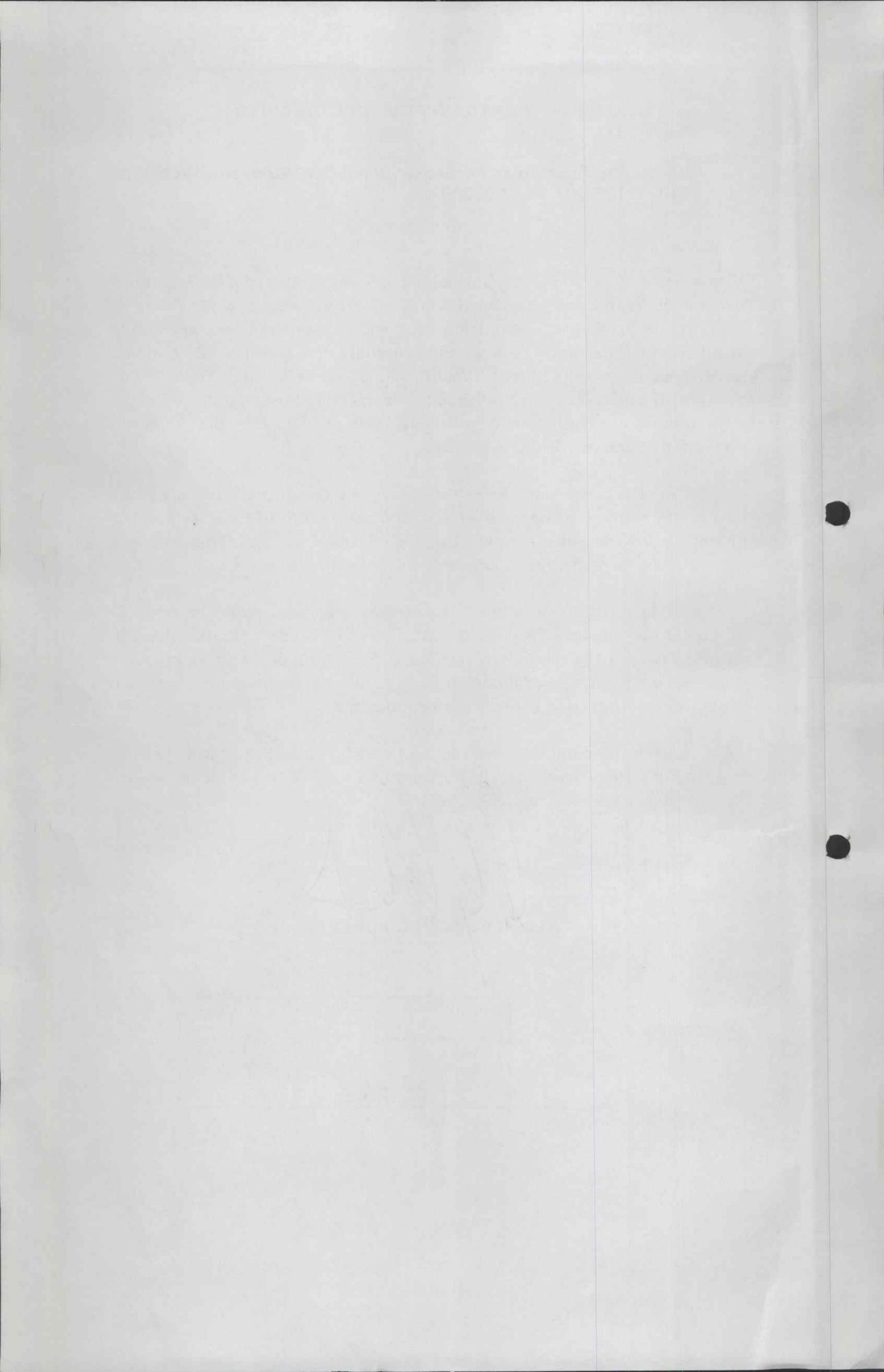
JUEZ

(2)

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico,
a las 8 a.m.
El Secretario,

SEBASTIAN GONZÁLEZ RAMOS



JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., _____

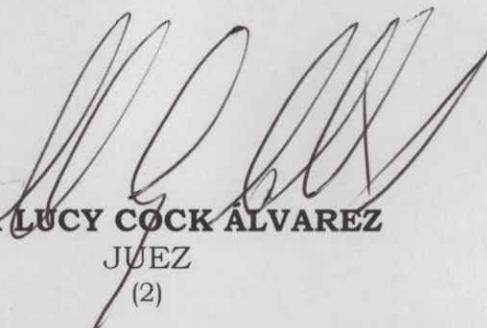
13 1 MAR. 2023

Proceso **Declarativo de Responsabilidad Civil Extracontractual** N°
110013103-021-2017-00247-00.

(cuaderno 5)

Teniendo en cuenta la anterior solicitud elevada por la parte demandante en el proceso ejecutivo seguido dentro del declarativo de la referencia, Secretaría previo el cumplimiento con lo ordenado en el numeral tercero de la parte resolutive del auto adiado 12 de agosto de esta anualidad, efectúe el fraccionamiento de o de los títulos judiciales para efectos de pagar con estos a la parte ejecutante la suma dineraria allí indicada, cumplido con ello, proceda a elaborar y entregar los títulos judiciales a favor del actor por el monto dispuesto en el proveído en comentario.

NOTIFÍQUESE,

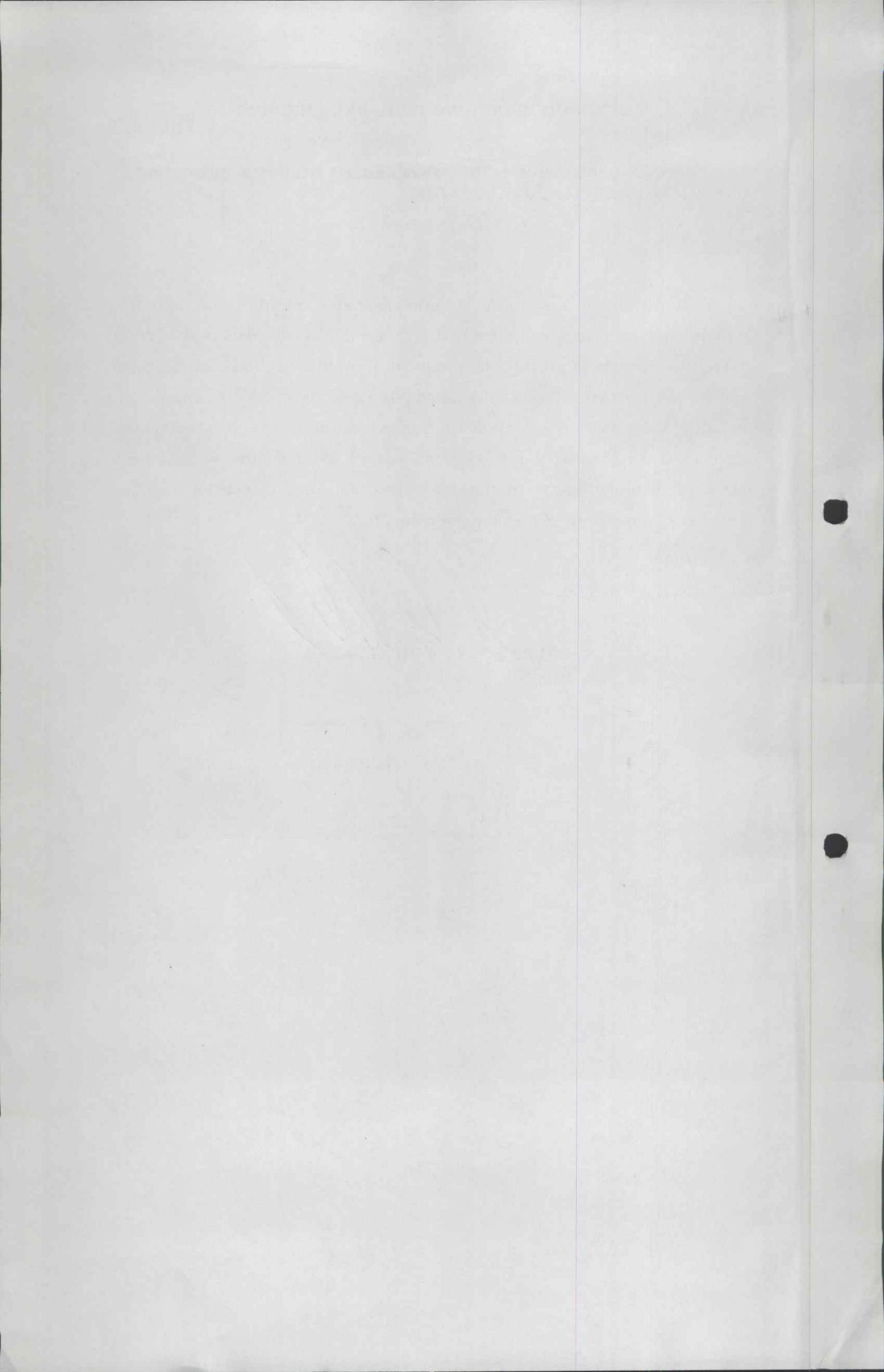

ALBA LUCY COCK ÁLVAREZ

JUEZ
(2)

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico,
a las 8 a.m.
El Secretario,

SEBASTIAN GONZÁLEZ RAMOS



JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., _____

13 MAR 2023

Proceso **Responsabilidad Civil Extracontractual** N° 110013103-021-2017-00438-00.

(Cuaderno (1))

La constancia secretarial que obra a folio 391, con la que se informó que por problemas de salud de la titular no se llevó la audiencia programada en autos, se agrega a los autos y se pone en conocimiento.

Teniendo en cuenta lo anterior, se señala nuevamente la hora de las 10:00 AM, del día Nueve (9), del mes de JUNIO, del año 2023, a fin de llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C. G. del P.

Se les reliva a las partes intervinientes que para la data indicada se evacuará la etapa de conciliación si es procedente, se adoptarán las medidas de saneamiento a que haya lugar, se recibirán los interrogatorios, se fijarán hechos y pretensiones, se decretarán las pruebas solicitadas oportunamente y que sean pertinentes.

Adviértanse a las partes y a sus apoderados que la inasistencia injustificada los hará acreedores a las sanciones establecidas en el numeral 4° del artículo 372 *ibídem*.

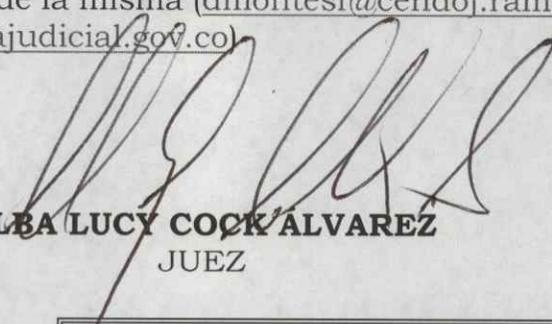
Se les hace saber que las partes deberán concurrir a esta diligencia, pues sus apoderados tendrán la facultad de confesar, conciliar, desistir y en general para disponer del derecho en litigio.

Para el efecto, las partes y apoderados recibirán correo electrónico indicando el link para realizar la correspondiente conexión virtual.

Atendiendo el uso de las tecnologías que se están implementando y lo dispuesto en el numeral 14 del artículo 78 de la ley 1564 de 2012, se requiere a los apoderados con el fin de que envíen a su contraparte un ejemplar de los memoriales y documentos aportados en el proceso a más tardar el día siguiente a la presentación del memorial.

Así mismo, cualquier solicitud o inquietud con respecto a la audiencia programada deberá ser allegada al correo institucional del funcionario organizador de la misma (dmontesr@cendoj.ramajudicial.gov.co y djmolinai@cendoj.ramajudicial.gov.co).

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico,
a las 8 a.m.
El Secretario,

SEBASTIAN GONZÁLEZ RAMOS

1900

1900



JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Proceso Declarativo de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio N° 110013103-021-2018-00628-00.

Teniendo en cuenta la anterior constancia secretarial y el motivo por el cual no se pudo verificar la audiencia anteriormente fijada, se dispone:

A fin de continuar con el trámite, señalar la hora de las 2:30 pm del día Veintiuno (21) del mes de abril del año 2023 a fin de llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C. G. del P.

Se les relieves a las partes intervinientes que para la data indicada se adoptarán las medidas de saneamiento a que haya lugar, se recibirán los interrogatorios, se fijarán hechos y pretensiones, se decretarán las pruebas solicitadas oportunamente y que sean pertinentes.

Adviértanse a las partes y a sus apoderados que la inasistencia injustificada los hará acreedores a las sanciones establecidas en el numeral 4° del artículo 372 *ibidem*.

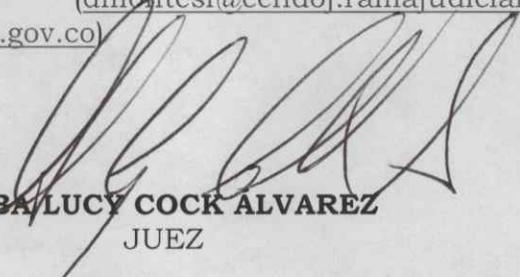
Se les hace saber que las partes deberán concurrir a esta diligencia, pues sus apoderados tendrán la facultad de confesar, conciliar, desistir y en general para disponer del derecho en litigio.

Para el efecto, las partes y apoderados recibirán correo electrónico indicando el link para realizar la correspondiente conexión virtual.

Atendiendo el uso de las tecnologías que se están implementando y lo dispuesto en el numeral 14 del artículo 78 de la ley 1564 de 2012, en concordancia con la Ley 2213 de 2022, se requiere a los apoderados con el fin de que envíen a su contraparte un ejemplar de los memoriales y documentos aportados en el proceso a más tardar el día siguiente a la presentación del escrito.

Así mismo, cualquier solicitud o inquietud con respecto a la audiencia programada deberá ser allegada al correo institucional del funcionario organizador de la misma (dmontesr@cendoj.ramajudicial.gov.co) y jmolina@cendoj.ramajudicial.gov.co)

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ALVAREZ

JUEZ

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico,
a las 8 a.m.

El Secretario,

SEBASTIAN GONZÁLEZ RAMOS

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., 31 MAR 2023

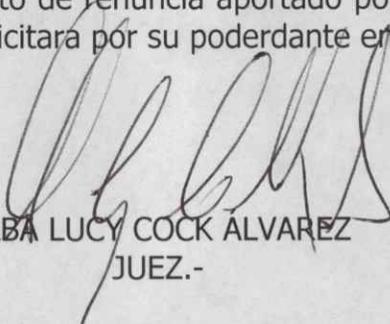
Proceso Declarativo de incumplimiento contractual No. 110013103021-2019-
00218-00

Para los fines legales pertinentes, téngase en cuenta el contenido del anterior informe secretarial, y en el cuaderno 1 archivo 0016.

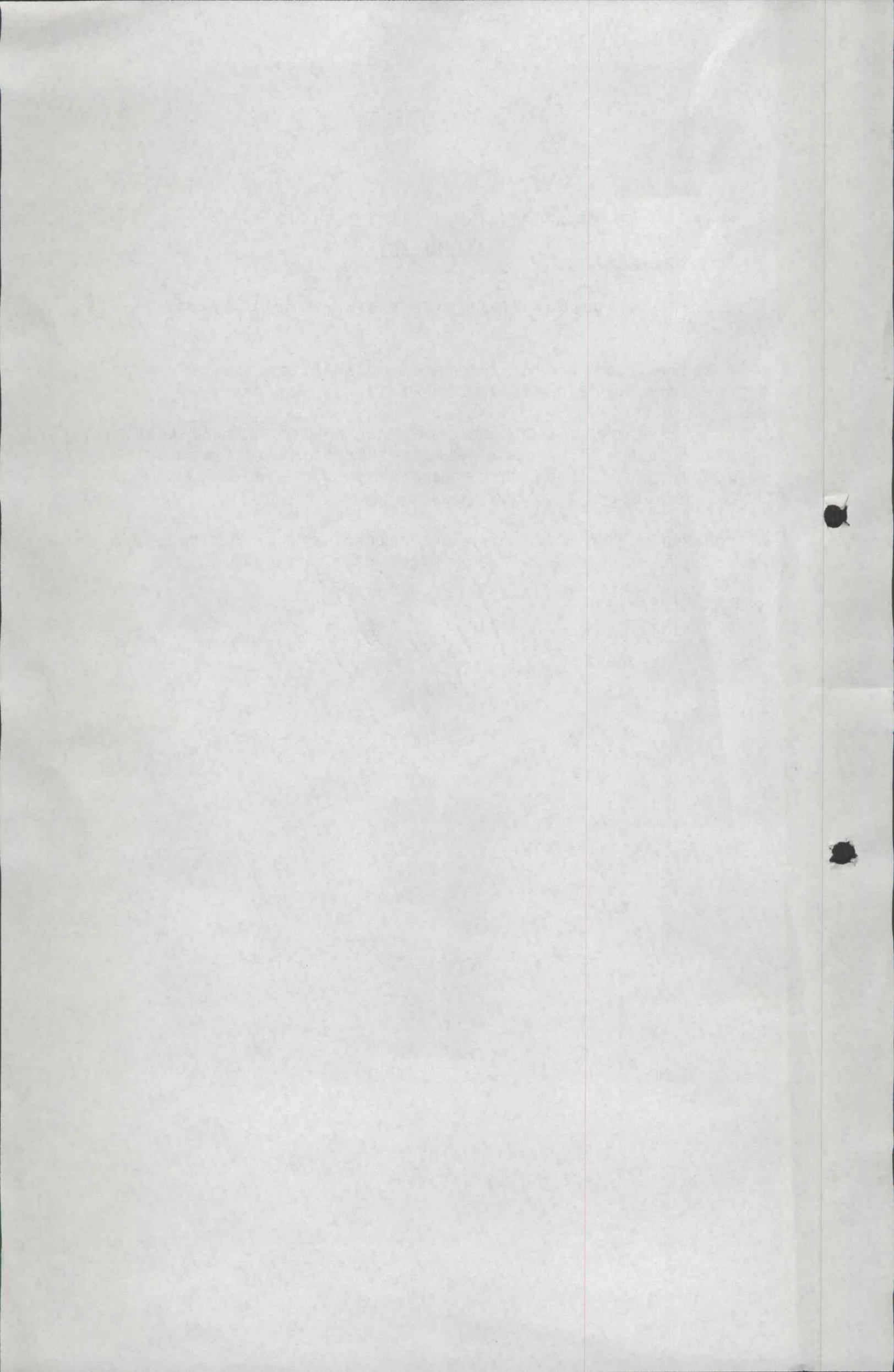
Se pone de presente que este asunto se encuentra terminado mediante sentencia del 22 de octubre de 2021, la que fue recurrida en apelación, pero no fue sustentada; tal y como de ello da cuenta el informe que rindiera el entonces secretario encargado y visto a folio 207 archivo 0012 del expediente digital.

Agréguese a los autos el escrito de renuncia aportado por el Dr. EDISON CORREA VANEGAS, tal y como se le solicitara por su poderdante en oportunidad.

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ.-

SC



JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

31 MAR. 2023

Bogotá D.C., _____

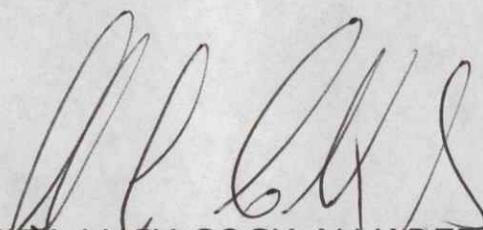
Proceso Declarativo - Resolución de Contrato No.
110013103021-**2019-00423-00**

Para los fines legales pertinentes, téngase en cuenta el contenido del informe secretarial que obra a folio 95 vto.

Agréguese a las diligencias los escritos visibles a folios 93 al 95 de esta encuadernación que corresponden al nuevo poder otorgado y a la impresión del email desde donde fue enviado, obrantes en los archivos digitales 0016 al 0018.

Se reconoce personería para actuar a la Dra. MAGDA JOHANNA DIAZ AVILA como apoderada del demandante LUIS ANTONIO ROSAS MOLINA de conformidad con el poder otorgado (archivo digital 0016).

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ.-

SC

96

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

31 MAR. 2023

Bogotá D.C., _____

Proceso declarativo - pertenencia por prescripción extraordinaria
adquisitiva de dominio No. 110013103021-**2019-00572-00**

Para los fines legales pertinentes, téngase en cuenta el contenido del informe secretarial que obra a folio 247 vto, del expediente físico y contenido en el archivo 0010 del cuaderno principal del expediente digital.

Teniendo en cuenta el contenido del escrito que milita a folio 246 del expediente físico y en el archivo 0008 del expediente digital, donde la profesional del derecho Dra. MARIA DE LA CANDELARIA BAUTISTA DAZA solicita se le exonere de la obligación de aceptar el cargo de curador; el Despacho teniendo en cuenta los argumentos por ella expuestos frente a su estado actual de salud, la RELEVA del cargo.

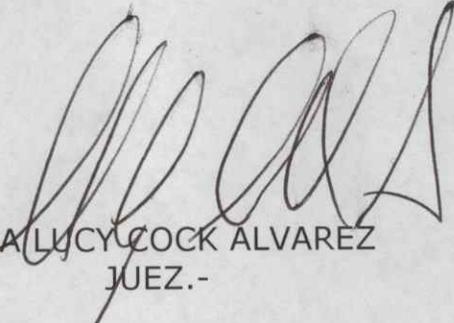
En su defecto, se designa a la Dra. YELIZA GALVIS GERDTS como CURADOR AD LITEM de las PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO A INTERVENIR y de los HEREDEROS INDETERMINADOS DE GUSTAVO ENRIQUEZ DE SANCHEZ, conforme lo dispone el art. 48 del C.G.P.

Adviértasele que conforme lo dispone el inciso 2º del art.49 ibidem, que el presente cargo será de forma gratuita como defensor de oficio y que su nombramiento es de forzosa aceptación, salvo la acreditación de que trata la norma aquí referida. La aquí designada deberá aceptar el cargo mediante escrito dirigido al juzgado dentro de los diez (10) días siguientes al recibo de la comunicación respectiva, so pena de las sanciones disciplinarias a que hubiere lugar, para lo cual se compulsaran copias a la autoridad competente. Comuníquese la designación correspondiente al correo ygalvisgerdts@gmail.com

Secretaria proceda a realizar la correspondiente comunicación vía correo electrónico.

No obstante, la gratuidad de la designación, este Despacho le fija como cuota de gastos de Curaduría la suma de \$180.000,00 Mcte., a cargo de la parte actora. Su pago podrá realizarse mediante consignación a órdenes del Juzgado o directamente al auxiliar de la Justicia acreditando ello en el expediente.

NOTIFÍQUESE


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ.-

SC

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D. C., treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés

Proceso Declarativo de Responsabilidad Civil
Extracontractual N° 110013103-021-2019-00800-00

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición y adoptar las determinaciones concernientes al subsidiario de apelación interpuesto por la parte incidentante contra la determinación tomada en auto adiado 3 de noviembre de 2022, por medio del cual se regularon los honorarios solicitados (a.0019).

FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

En síntesis, considera el recurrente que se dejó de valorar los servicios profesionales prestados en dos procesos, excluyéndolos de la regulación, sin fundamento legal ninguno y desconociendo los artículos 25 y 53 de la Constitución Nacional donde se consagra la protección al trabajo y a la remuneración por trabajos realizados.

Agregó que, se excluyeron las dos actuaciones efectivamente realizadas por el togado, aunado a no tener en cuenta la señora CLAUDIA MILENA SANTIAGO RUEDA, en audiencia declaró que los cuatro predios que recibió en parte de pago fueron vendidos, bienes que fueron recibidos por INVERSIONES SANTIAGO RUEDA S.A.S EN LIQUIDACIÓN, en la suma de \$4.117.223.970.00 lo cual obra en la contestación de la demanda hecha por el apoderado de AGROPECUARIAS DEL ORIENTE S.A.S., empresa que ofreció comprarlos por \$4.500.000.000.00 al suscrito para dar por terminado este proceso, negocio que no se pudo realizar debido a la revocatoria del poder.

Que, en la demanda la cuantía fue estimada en \$12.213.000.000.00 y los honorarios señalados no alcanzan siquiera el 1% de este valor, con lo cual se desconoce el Acuerdo PSAA16-10654, de agosto de 2016, del C. S. de la J., donde, en el artículo 5, se establece una tarifa de honorarios para los procesos declarativos entre el 3% y el 7,5% de lo pedido. Igualmente se desconoce la tarifa de honorarios de CONALBOS de 2017, donde, en su numeral 23, se dice que, en caso de REVOCACIÓN INJUSTA DEL PODER, por parte del cliente, los honorarios a favor del abogado serán los mismos inicialmente pactados. Entones, lo honorarios reclamados en un negocio del tamaño de esa cuantía, mal pueden resultar desproporcionados.

Por lo anterior solicitó revocar la providencia y en consecuencia regular los honorarios en la suma de \$512.000.000.00 (a. 0020). El recurso le fue remitido a la incidentada, quien dentro del término solicitó mantener la decisión (a. 0024).

Leídos y analizados los argumentos elevados, el Juzgado efectúa las siguientes,

CONSIDERACIONES

Es de común conocimiento, que el recurso de reposición se encamina unívocamente a obtener que el Juzgador revoque o modifique su decisión cuando al emitirla ha incurrido en error, tal como se infiere de una diáfana exégesis de lo dispuesto por el artículo 318 del C.G.P.

Como se mencionó en el auto objeto de reproche, para señalar el monto de los honorarios, se debe tener en cuenta en un principio lo pactado en el contrato de prestación de servicios profesionales, lo cual no significa que le mismo deba ser la única fuente a valorar para la regulación de la remuneración de la labor, cuando ello se encuentra desproporcionado o no se ajusta a la labor efectivamente realizada por el togado.

De allí que, para el caso concreto además de tener en cuenta lo pactado por las partes, se analizó las actuaciones adelantadas por el abogado en el proceso de la referencia, sin lugar a valorar su labor dentro de otros procesos, que si bien hacen parte del contrato de servicios profesionales, corresponde a cada autoridad judicial donde cursaron dichas causas, fijar el monto de los honorarios conforme la labor del togado en las misma, si así se solicita.

Por lo tanto, revisada nuevamente la gestión del apoderado, el monto señalado por concepto de honorarios esta juzgadora lo encuentra razonable.

Ahora bien, sobre las tarifas reguladas por el Acuerdo No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, téngase en cuenta que las mismas se fijan para las agencias en derecho, concepto que difiere de los honorarios profesionales, de allí que su aplicación no encuentra cabida en la pretensión elevada a través del incidente propuesto.

Colorario, dado que el proveído recurrido se mantendrá, por ser aquel susceptible de alzada de conformidad con lo previsto en el numeral 5° del artículo 321 del C.G.P., la misma se concederá ante el inmediato Superior en el efecto devolutivo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Bogotá, D.C.,

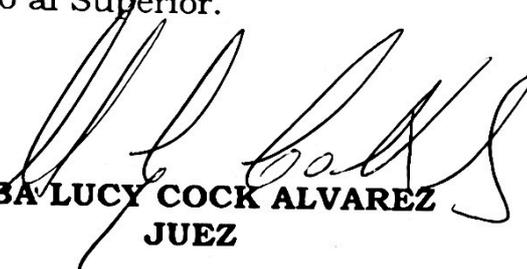
RESUELVE:

PRIMERO. NO REVOCAR el proveído de fecha 3 de noviembre de 2022, por lo señalado en las consideraciones.

SEGUNDO. CONCEDER en el efecto **DEVOLUTIVO** el recurso subsidiario de apelación, para ante la Sala Civil del H. Tribunal Superior de este Distrito Judicial.

Por lo tanto, vencido el término indicado en el numeral 3° del artículo 322 del C.G.P., para que el apelante adicione nuevos argumentos si así lo considera necesario, por Secretaria remítase el proceso digitalizado al Superior.

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ

N° 110013103-021-2019-00800-00
Marzo 31 de 2023

JUZGADO 021 CIVIL DEL
CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico siendo las 8:00 AM.

El Secretario

SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés

Proceso de Expropiación N° 110013103-021-2021-0125-00 (Dg)

Revisada la actuación y con el fin de evitar posibles nulidades e irregularidades del proceso, a la luz del art. 132 del C.G.p., procede el Despacho a efectuar el control de legalidad.

Notificada la demandada, procedió a presentar recurso de reposición en contra del auto admisorio (a. 0013), el cual fue resuelto de manera adversa a sus intereses mediante proveído de 15 de julio de 2021 (a. 0018), lo que permitió continuar con el trámite, ordenando la entrega anticipada del inmueble objeto de expropiación (a. 0028).

Posteriormente, la parte demandada solicitó la nulidad del trámite (0042), rechazada por no reunir los requisitos del art. 135 del C.G.P., según auto de 10 de mayo de 2022 (a. 0043), frente al cual no se presentó recurso alguno.

Continuando con el trámite, se señaló fecha para adelantar la audiencia de que trata el art. 399 ibidem, con el fin de escuchar el perito evaluador de la parte actora, la que inició el 28 de noviembre de 2022 (a. 0056), no obstante, por problemas técnicos no fue posible adelantar la misma.

Ahora, se informó por parte de la Secretaria del Juzgado, lo siguiente (a. 006):

“INFORME SECRETARIAL Rad. 11001310302120210012500.

Recibido el correo del abogado Hernan Dario Zapata Villar apoderado de la parte demandada, donde manifiesta la remisión de la contestación de la demanda 24 de mayo de 2022 y pendiente por incorporar dentro del expediente digital, esta asistente procede, a validar y realizar la correspondiente búsqueda:

Se hace la búsqueda dentro del correo electrónico, carpetas de pcts desde el año 2020 por la dirección hzapata@gzlaw.co , arrojando el siguiente resultado:

El correo recibió la correspondiente contestación el día 24 de mayo de 2021.

Se procede a agregar los documentos allegados y a informar al señor secretario para su respectiva entrada al Despacho. Se hace la respectiva búsqueda el 2 de diciembre de 2022. GINA CAROLINA DUQUE MANRIQUE Asistente judicial”

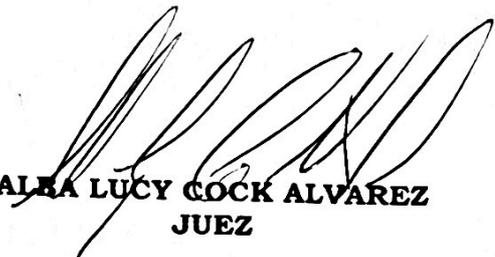
Como se puede observar, de manera oportuna el extremo demandado procedió a contestar la demanda, oponiéndose a las pretensiones y al avalúo presentado por la parte actora (a. 0063); sin que se haya realizado el pronunciamiento respectivo, como quiera que no fue agregado al proceso, tal como se informó.

En consecuencia, con el fin de subsanar la irregularidad presentada y continuar en debda forma el trámite, el Juzgado **RESUELVE:**

Poner en conocimiento de la parte actora la contestación de la demanda presentada por la demandada y, del avalúo que la acompaña, conforme el numeral 7 del art. 399 en concordancia con el art. 228 del C.G.P., se corre traslado por el término de tres días.

Por último, atendiendo el art. 74 del C.G.P., se reconoce personería a la Dra. JESSICA DAYANNA PULIDO YAÑEZ, como apoderada de la entidad demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido visto a archivo 0070.

NOTIFÍQUESE,


ALIA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ

(2)

Rad. N° 110013103-021-2021-0125-00 (Dg)
Marzo 30 de 2023

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico siendo las 8:00 AM.

El Secretario

SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

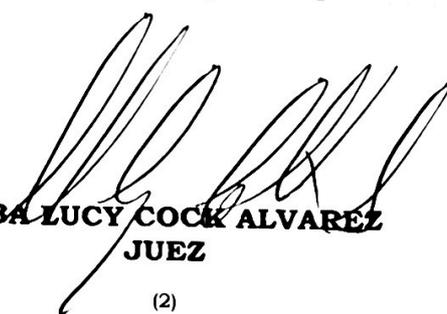
Bogotá D. C., treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés

Proceso de Expropiación N° 110013103-021-2021-0125-00 (Dg)

Atendiendo las previsiones del inciso segundo del art. 135 del C.G.p., se rechaza de plano la nulidad propuesta por el extremo demandado con fundamento en lo normado en el art. 121 ibidem, como quiera que el abogado actuó en el proceso sin proponerla (a. 0057).

En punto téngase en cuenta, que el togado participó en la audiencia iniciada el 28 de noviembre de 2022 (a. 00569), oportunidad en la que no realizó manifestación alguna frente a la posible pérdida de competencia de este estrado judicial.

NOTIFÍQUESE,



ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ

(2)

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico siendo las 8:00 AM.

El Secretario

SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

Fwd: contestación demanda RADICADO 11-001-31-03-021-2021-0125-00

Hernan Dario Zapata Villar <hzapatav1@gmail.com>

Lun 24/05/2021 3:36 PM

Para: Juzgado 21 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor(a)

JUEZ VENTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.S.D.

RADICADO: 11-001-31-03-021-2021-0125-00

HERNAN DARIO ZAPATA VILLAR, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la señora **ROSALBA GUERRERO CARRERO**, demandada dentro del expediente de la referencia, me permito allegar en archivo adjunto contestación de demanda, recordando que se encuentra radicado dentro de término recurso de reposición contra auto admisorio de la misma, del 20 de may de 2021.

Aclaro que reenvio este correo de dirección diferente a la registrada en el registro nacional de abogados, hzapata@gzlaw.co sin embargo, no se han registrado actuaciones previas por mi enviadas, por eso para confirmar remito desde esta dirección de correo electrónico.

Agradezco su atención,

Hernán Dario Zapata Villar

Güiza & Zapata

Hzapata@gzlaw.co

Móvil: (+57) 3164684306

www.gzlaw.co

----- Forwarded message -----

De: **Hernán Zapata** <hzapata@gzlaw.co>

Date: lun, 24 may 2021 a las 15:32

Subject: contestación demanda RADICADO 11-001-31-03-021-2021-0125-00

To: ccto21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co <ccto21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: contacto gzlaw <contacto@gzlaw.co>, hzapatav1@gmail.com <hzapatav1@gmail.com>

Señor(a)

JUEZ VENTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.S.D.

RADICADO: 11-001-31-03-021-2021-0125-00

HERNAN DARIO ZAPATA VILLAR, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la señora **ROSALBA GUERRERO CARRERO**, demandada dentro del expediente de la referencia, me permito allegar en archivo adjunto contestación de

demanda, recordando que se encuentra radicado dentro de término recurso de reposición contra auto admisorio de la misma, del 20 de may de 2021.

Agradezco su atención,

Hernán Dario Zapata Villar

Güiza & Zapata

Hzapata@gzlaw.co

Móvil: (+57) 3164684306

www.gzlaw.co

Señor
JUEZ 21 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.
E.S.M

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA
Demandante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
Demandado: ROSALBA GUERRERO CARRERO
Radicado: 2021-125

HERNÁN DARIO ZAPATA VILLAR, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.102.365.682 de Piedecuesta y portador de la tarjeta profesional 246.767 del C.S.J., actuando como apoderado de **ROSALBA GUERRERO CARRERO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.787.260, me permito dar respuesta a la demanda presentada por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** en adelante- **ANI**- en los siguientes términos:

I. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Primera: Me opongo.

En tanto la expropiación ha de decretarse no sobre el área identificada por la ANI, como "área requerida igual a 3.223.30 m²" sino sobre la totalidad del predio HOY "LA TOSTADORA", es decir, junto con lo que la ANI denomina "área no desarrollable igual a 26.776,79 m²" identificado así: matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la oficina de instrumentos públicos de Pamplona, con la cédula catastral No. 5452002010000006000600000000, con un área total de 30.000 m².

Segunda: Me opongo.

En tanto que la transferencia de dominio ha de realizarse sobre la totalidad del predio HOY "LA TOSTADORA", es decir 30.000 m², identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la oficina de instrumentos públicos de Pamplona, la cédula catastral No. 5452002010000006000600000000, y no sobre el área que de acuerdo al proyecto, fue identificada por la ANI.

Tercera: Me opongo.

En tanto que, por la transferencia real de dominio de la totalidad del predio HOY "LA TOSTADORA", identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la oficina de instrumentos públicos de Pamplona, la cédula catastral No. 5452002010000006000600000000, no se debe abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria a favor del demandante, sino solo registrarse la transferencia del predio en el folio de

matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la oficina de instrumentos públicos de Pamplona.

II. FRENTE A LOS HECHOS.

FRENTE AL PRIMERO: No es un hecho, es un asunto de derecho, y en ese sentido, es cierto que, el Decreto 1800 del 26 de junio 2003 y el Decreto 4165 de 3 de noviembre de 2011 contienen las disposiciones expresadas por el demandante.

FRENTE AL SEGUNDO: No es un hecho, es un asunto de derecho, sin embargo, las citas normativas y conclusiones efectuadas por el demandante corresponden a lo dispuesto en las normas.

FRENTE AL TERCERO: Aún cuando no es un hecho, es cierto que las disposiciones legales indicadas corresponden a lo que informa la ANI.

FRENTE AL CUARTO: Lo que conoce la parte demandada, por comunicación que hiciera la Agencia Nacional de Infraestructura, es que, para la ejecución del proyecto vial doble calzada Pamplona Cúcuta existe la necesidad de adquirir parte del predio de titularidad de mi representada, señora Rosalba Guerrero Carrero, sin embargo, frente a los linderos de lo que el demandante denomina, "*área remanente no desarrollable*", debemos indicar que, la porción de área clasificada, es inferior a la que realmente debe ser, como se verá más adelante, pero se anticipa que, por las características del predio, su uso y destinación por más de 30 años y, a consecuencia de la ejecución de la obra, provocará, la imposibilidad de seguir adelante con la actividad económica que allí se relaciona y es por ello que, ha de declararse, como área remanente no desarrollable, la totalidad del predio que no se requiere para la ejecución de las obras necesarias para el proyecto vial, es decir, 26.776,79 m² del mismo.

FRENTE AL QUINTO: Es cierto en tanto los mismos se encuentran consignados en la escritura pública número 241 del 8 de julio de 1995 y el área total del terreno corresponde a 3 hectáreas.

FRENTE AL SEXTO: Es cierto que la titular del predio objeto del proceso especial de expropiación es la señora Rosalba Guerrero Carrero como consta en el Folio de matrícula inmobiliaria número 272-16773.

FRENTE AL SÉPTIMO: Es cierto que el Concesionario solicitó el Avalúo Comercial Corporativo señalado y también es cierto que fue elaborado por la Lonja identificada, y que aquello que fue avaluado fue era área de terreno que el proyecto identificó como requerida para su ejecución, por lo que también es cierto que, el remanente de área no fue objeto de avalúo, aún, cuando el demandante conoce que, la actividad económica desarrollada en el remanente del predio no incluido en el avalúo, no es compatible con el mismo, lo que tornaría estéril el remanente del área.

FRENTE AL OCTAVO: Es cierto en tanto que, se recibió la oferta formal de compra número UVRP-GP-2020-407 de fecha 11 de junio de 2020 por parte de mi representada.

FRENTE AL NOVENO: Es cierto pues por medio de correo electrónico se recibió el oficio de citación y se notificó la oferta UVRP-GP-2020-407 de fecha 11 de junio de 2020 por parte de la Unión Vial Río Pamplonita S.A.S.

FRENTE AL DÉCIMO: Es cierto en tanto consta en el Folio matrícula inmobiliaria número 272-16773 la anotación descrita.

FRENTE AL DÉCIMO PRIMERO: Es parcialmente cierto, debido a que:

- 1- Es cierto que, por intermedio de apoderado, la titular del derecho real, se formuló objeción al avalúo soporte de la oferta de compras UVRP-GP-2020-407 de fecha 11 de junio de 2020. Sin embargo, dentro del oficio radicado por la señora Rosalba Guerrero Carrero a través de su apoderado, también se presentó un concepto técnico que da cuenta de las razones que imposibilitan usufructuar a futuro, el predio de titularidad de mi representada en desarrollo de la actividad que, por 30 años ha ejecutado, como lo es, la crianza de gallinas ponedoras junto con su explotación económica, y que, por cuenta de la ejecución de la obra y posterior tránsito de los vehículos por la nueva calzada, se verá afectada al punto que, técnicamente no será posible la avicultura como hasta la fecha, de manera ininterrumpida se viene desarrollando. Por ello señor Juez, el área remanente no desarrollable, no contempla únicamente los linderos y área descritos en el hecho cuarto del escrito de demanda sino que, también debe abarcar la totalidad del área de terreno del predio propiedad de la señora Rosalba Guerrero Carrero hecho que no se indicó por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI en su escrito demanda, aún cuando

manifiesta que conoce de la objeción que en tiempo fue presentada a la oferta.

FRENTE AL DÉCIMO SEGUNDO: Es parcialmente cierto debido a que dentro de los 30 días hábiles siguientes y contados a partir de la notificación de la Oferta Formal de Compra se evidenció por parte del apoderado de la señora Rosalba Guerrero Carrero que:

- 1- Uno de los documentos fundamentales para el análisis y clasificación del predio como área remanente no desarrollable, lo fue, el **certificado de uso de suelo**, expedido por la Alcaldía de Pamplonita. Sabe el Demandante que dicho documento, no cumple con las características propias de la actividad desarrollada en el predio de propiedad de mi poderdante, en tanto que, en el concepto uso de suelo expedido por la Alcaldía de Pamplonita, de manera inicial, se evidenció que no se tuvo en cuenta que, la actividad avícola desarrollada en el predio inició hace aproximadamente 30 años atrás y que, el certificado expedido, corresponde a, **un tratamiento uso de suelo actual**, circunstancia que se puso en conocimiento del demandante el día 22 de julio de 2020 inicialmente, reiterándose el 2 de octubre de 2020 por medio de correo electrónico, sin embargo, hasta la fecha, no se conoce de acción realizada por el demandante para corregir el yerro.

Lo anterior es un hecho relevante, y llama la atención que el demandante no haya relacionado entre los hechos de la demanda esta situación, ya que el resultado del concepto de uso de suelo expedido por la Alcaldía de Pamplonita es fundamental para el análisis de las condiciones jurídicas del predio propiedad de Rosalba Guerrero Carrero, al punto que, provocaría, como estamos dispuestos a demostrar que, toda la extensión de terreno sea catalogada como un área de remanente no desarrollable.

FRENTE AL DÉCIMO TERCERO: Es cierto que se expidió la resolución identificada.

FRENTE AL DÉCIMO CUARTO: Es cierto, pues por medio del oficio indicado se comunicó a la señora Rosalba Guerrero Carrero sobre la notificación personal de la resolución de expropiación relacionada en en la demanda.

FRENTE AL DÉCIMO QUINTO: Es cierto puesto que el proceso de notificación se surtió de la manera indicada en el hecho de la demanda.

FRENTE AL DÉCIMO SEXTO: Es cierto.

FRENTE AL DÉCIMO SÉPTIMO: Es cierto pero, la Resolución de Expropiación cumplía los presupuestos legales para los efectos según las normas señaladas.

III. OBJECIONES AL AVALÚO.

Serán tres las objeciones que se formularán en contra del avalúo que utilizó el Demandante¹:

- 1- DESCONOCE Y VULNERA LA REALIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO DE MI REPRESENTADA.
- 2- EL AVALÚO CONDENA A MI REPRESENTADA A NO CONTINUAR EXPLOTANDO ECONÓMICAMENTE EL PREDIO CON OCASIÓN A LAS LABORES DE CONSTRUCCIÓN DE LA VÍA Y LA VÍA EN SÍ MISMA.
- 3- EL ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE DEL PREDIO ES MAYOR A LA DECLARADA POR EL DEMANDANTE OBJETO DE AVALÚO.

Mi representada es titular del predio denominado hoy "LA TOSTADORA", identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona, y con la cédula catastral No. 5452002010000006000600000000, que tiene una extensión de 30.000 metros cuadrados, que en adelante se denominará "**EL PREDIO**".

Desde hace aproximadamente 30 años, en 1991 mi representada comenzó a explotar económicamente EL PREDIO con actividades avícolas, especialmente a través de la crianza de gallinas ponedoras, lo que se ejecuta en varios galpones existentes y conocidos por el Demandante y Avaluador de ésta.

Con ocasión del proyecto vial doble calzada Cúcuta - Pamplona, LA UNIÓN VIAL RÍO PAMPLONITA S.A.S. realizó visita a EL PREDIO, de la cual, se levantó ficha predial PC-04-105, y posteriormente se presentó Oferta Formal de Compra por el cual se dispone de una franja de terreno que hace parte del predio denominado LOTE HOY "LA TOSTADORA", UVRP-GP-2020 407.

Dentro de la Oferta presentada a mi representada, se identifica la necesidad por parte del demandante, de adquirir lo correspondiente a *título de **área requerida*** una extensión igual

¹ El avalúo al que se hace referencia es el aportado en la demanda, identificado en el #4 de las pruebas documentales aportadas por el demandante así: "Copia de Avalúo comercial corporativo No. 189 de fecha 05 de diciembre de 2019, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Norte de Santander y Arauca. (63 folios).

a 3.223,30 m2 del predio identificado, según lo contenido en la ficha predial No. PC-04-105 del 18 de octubre de 2018 con alcance de fecha 27 de octubre de 2019.

Como se dijo, en los hechos de la demanda, el valor de la oferta total sobre la extensión de terreno igual a 3.223,30 m2 del predio asciende a la suma de **\$52.616.657,89** por concepto de **área de terreno requerida** e inventario de construcciones anexas, cultivos y especies según avalúo comercial No. 189 de 5 de diciembre de 2019, elaborado por la Lonja de propiedad Raíz de Norte de Santander y Arauca.

Sin embargo, la oferta que se presentó con fundamento en el avalúo, no se ajusta a la realidad del predio, por cuanto realmente, con ocasión de la ejecución de las obras y la puesta en marcha de la nueva calzada de la vía, **el área remanente no desarrollable** realmente es igual a 26.776,79 m2 y no solo de la fracción indicada por el demandante de 9,97 m2, como a continuación veremos.

Ha de recordarse señor Juez que, en el predio se ejecutan actividades comerciales, específicamente se desarrolla actividad avícola concretamente la crianza de gallinas ponedoras, actividad que se encuentra certificada por el ICA por medio de resolución 00010749 de 1 de septiembre de 2017, y la cual, cuenta con registro ICA No. 5452000255, la que como se informó líneas arriba, viene desarrollándose desde hace ya más de 30 años. Para la época de inicio de las actividades avícolas de la granja, la regulación para la producción agrícola así lo permitía, razón por la cual, ha sido el Estado quien ha permitido, en cumplimiento de las normas y a pesar de la cercanía de la vía existente, la actividad hasta hoy desarrollada en el predio.

En la actualidad, existen 4 galpones en funcionamiento que se encuentran ubicados en el predio antes identificado, los que se encontraban al momento en que fue efectuada la visita por parte del Concesionario y Avaluador. Debe usted saber señor Juez, y así lo demostramos con nuestros peritazgos que, los galpones, **se encuentran a "menos" 300 metros del área que se pretende sea expropiada por el demandante,** y donde se ejecutarán las obras de construcción de la nueva calzada de la vía Cúcuta - Pamplona.

Debido a lo anterior, según peritaje técnico² que se adjunta como anexo y prueba de este documento, se encuentra que:

² Concepto técnico emitido por YENNI PIÑA BASTOS del 8 de julio de 2020.

1.1.1. Que la construcción de la nueva calzada, genera un incumplimiento a las normas de bioseguridad, hoy vigentes en Colombia para la actividad avícola, al no tener el mínimo de distancia la nueva calzada respecto de los galpones existentes, en tanto como se señala en el experticio técnico:

"La construcción y funcionamiento de una calzada, hoy inexistente, en un rango entre 37 y 45,5 metros lineales desde los galpones edificados, configura una afectación al sistema de bioseguridad establecido en la granja y exigido por el ICA para el funcionamiento de granjas avícolas, así como alterando las condiciones locativas generando incumplimientos normativos, como se verá a continuación.

*Según lo contenido en la Resolución 2108 de 2004 expedida por el Instituto Colombiano Agropecuario - ICA " Por la cual se reglamenta la construcción y ubicación de nuevas granjas avícolas" en donde se señala "Que es necesario que la ubicación y construcción de nuevas granjas o instalaciones avícolas tengan los requisitos mínimos de bioseguridad para evitar la presentación de problemas de tipo sanitario;...En el ARTÍCULO 2o. Las granjas solo podrán ubicarse, construirse o AMPLIARSE si guardan las distancias siguientes: **Mínimo 300 metros de las carreteras principales** y mínimo 50 metros de las carreteras veredales. Las distancias se determinarán en línea recta a la vía." Negrita fuera de texto original.*

Lo anterior, alteraría la situación técnica y jurídica de las condiciones de la granja, imposibilitando desde el punto de vista técnico y jurídico, pues la alteración de las condiciones e inclusión de una nueva calzada, como será el caso, derivará en que la autoridad, ICA en este caso, revalue, frente a la calzada nueva, el cumplimiento de la resolución, lo que impedirá que técnica y jurídicamente la operación de la actividad agrícola, como hasta hoy se ha desarrollado, prosiga a futuro.

1.1.2. Que la distancia de los galpones, a un virtual cerco perimetral, no será, **igual o mayor a 50 metros**, que es la distancia mínima para vías rurales y este proyecto

se trata de una vía nacional, infringiendo lo dispuesto por el artículo 4.2.2. de la resolución 3652 de 2014 del Instituto Nacional Agropecuario, lo que se indica de manera expresa por la perito técnica al indicar que:

"Y evidenciado en campo las distancias de referencia, se encuentra que los galpones se encuentran a menos de 50 metros de donde se propone realizar la adquisición del predio por parte de la concesión, motivo por el cual, se incumpliría la normativa vigente al no poder realizar la edificación de muro perimetral de la granja de acuerdo a las condiciones regulatorias vigentes y que afectarán la renovación o consecución de nuevos permisos ante el ICA."

1.1.3. Así mismo, debido a la cercanía y por los niveles de ruido que se producen por la maquinaria usada para la construcción, así como el ruido generado por los vehículos que transitarían por la calzada, al encontrarse tan cerca de los galpones (**menos de 50 metros a vía rural**), causará un efecto negativo sobre las aves que se encuentran y que a futuro se criarán en los galpones ubicados en el predio, por lo que, la vida de las aves y su producción, se verán altamente afectadas, conclusiones que usted recibirá de manera verbal por parte de nuestra perito pero que, por ahora puede conocer en el peritazgo, al indicarse en una de sus conclusiones que:

"6.3. Los niveles de estrés generados por el ruido de la obra, así como de operación de la nueva calzada a construir afectarán directamente el comportamiento de las gallinas que se encuentran en los galpones, generando una reducción de productividad y de vida esperada de cada una de ellas que se relacionará directamente con las actividades novedosas de construcción y operación de la nueva vía."

1.1.4. No es posible desde el punto de vista técnico y jurídico llevar a cabo actividad comercial en el predio como hasta la fecha se viene desarrollando, en tanto, la construcción de la vía y la vía misma impedirán que se siga adelantando la actividad comercial mencionada, la que tampoco, se podrá reubicar dentro del mismo predio, tal y como se señala en la conclusión 6.5. del peritaje antes indicado así:

"6.5.Frente a lo anterior, la granja avícola "La Monumental" ubicada en el Municipio de Pamplonita, Norte de Santander, se proyectara muy cerca a una carretera nacional en proceso de construcción a una distancia de menos de 100 metros aproximadamente, violando el cumplimiento de la norma, a su vez la granja se verá restringida y no podrá realizar ampliaciones futuras de sus áreas de producción, viéndose afectado en gran medida los requerimientos básicas de bioseguridad, dando como resultado la imposibilidad de desarrollar bajo cualquier circunstancia la actividad avícola hoy realizada en el predio."

6.5.1. Como quiera que no es posible "dividir" el predio y expropiar tal y como lo pretende el demandante, lo cierto es que, como ya se dijo, debe adquirirse la totalidad del mismo, y conforme al peritazgo que el demandante ofrece, el valor corresponde \$1.000.000.019 tal y como se sustentara dentro de la correspondiente actuación.

El predio no tiene vocación diferente a la de producción avícola, pues en el mismo se encuentra, la infraestructura necesaria para llevar a cabo esta actividad y no existe lugar para su reubicación dentro del mismo predio que permita dar cumplimiento a la normativa actual para la producción avícola una vez terminado el proyecto, pero, tampoco experiencia ni uso de suelo que permita hoy, hacer una modificación a la destinación del bien que, supla económicamente, la actividad avícola que hoy día se desarrolla. De igual forma, no existe experticia de parte de mi mandante o su familia para cambiar de forma de explotación económica.

Lo anterior significa señor (a) Juez que, el avalúo que le pone de presente a usted el demandante, no solo es incompleto, sino que además, desconoce sin explicación alguna, no solo la existencia de la actividad avícola que allí se desarrolla, sino que pretende o invita, a que mi prohijada, sin tener la obligación de soportarlo, se vea expuesta al incumplimiento de las normas que regulan la actividad que legal y legítimamente desarrolla, autorizada claro, por el mismo Estado Colombiano, sino además, condenada a ver, como la producción de huevo se ve disminuida por el ruido y gallinas muertas por los mismos efectos. La objeción en consecuencia radica en que dicho avalúo encuentra su sustento en el desconocimiento de la actividad que en el predio se desarrolla. No era sólo contar edificaciones, árboles, especies como si estas no hicieran parte de un todo, que claramente y a propósito, es obviado por el evaluador.

De las pruebas aportadas por el demandante, sobre el concepto de uso de suelo expedido por la alcaldía de Pamplonita, del que, según el contrato de APP, No .02, solo puede solicitarlo el demandante, se encontró una situación que impidió un análisis ajustado a la realidad técnica y jurídica del predio de mi representada, tal y como se manifestó en respuesta a la Oferta formulada, en donde se dijo que:

- 6.7. *"Debido a que dentro de la oferta comercial presentada, **no se tuvo en cuenta la situación del predio, ni la actividad agrícola** que hace parte ya de un derecho previo al del Esquema de Ordenamiento Territorial (en adelante EOT) bajo el cual se realizó el análisis y presentación de oferta por parte del concesionario, es necesario que se entre analizar el contenido del documento técnico anexo, para así determinar la afectación a realizarse sobre todo el predio y por ello, la necesidad de adquisición según lo contenido en el apéndice del contrato antes identificado.*
- 6.8. *Ahora bien, toda la documentación, EOT o documento inherente al estudio de suelos deberá analizarse con el vigente para la época de inicio de actividades de la actividad comercial, es decir 1991, y no con el actual, como ocurrió en este caso, al usar documento de 27 de octubre de 2019 bajo las regulaciones actualmente vigentes (folios 110 a 112 de la oferta de compra de EL PREDIO)"*

Lo anterior, produjo que el demandante, remitiera oficio a la Alcaldía de Pamplonita UVRP20-3-929-CUC, radicado el 5 de agosto 2020, en donde se indicó:

"Así las cosas, en virtud de ofrecer una respuesta de fondo al propietario, frente a su inquietud de la no desarrollabilidad del área de terreno que les quedará posterior al proceso adquisitivo que se adelanta, por tanto, solicitamos su concepto técnico para determinar la desarrollabilidad del área objeto de consulta, para el efecto adjuntamos los planos cartográficos de los diseños de la calzada sobre el predio requerido para el proyecto vial, con las especificaciones de los polígonos de terreno mencionado, con su ubicación, forma y área que se describe a continuación:

CÉDULA CATASTRAL	FMI	PROPIETARIO	ÁREA OBJETO DE CONSULTA
545200201000000060	272-	GUERRERO CARRERO	26.776,7

006000000000	16773	ROSALBA	0 m ²
--------------	-------	---------	------------------



Imagen 2. Lote Hoy La Tostadora (Área objeto de consulta achurada en amarillo)

En conclusión, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Constitución Nacional y al artículo 13 y siguientes de la Ley 1755 de 2015, la cual sustituyó el Título II de la Ley 1437 de 2011, se requiere que:

- 1. Emitir concepto y/o certificación dadas las condiciones de desarrollabilidad expuestas del área remanente objeto de consulta, teniendo en cuenta las características, físicas y normativas que presenta el inmueble actualmente.*
- 2. Indicar el desarrollo de actividades conexas con el uso de suelo permitido en la zona de ubicación de los inmuebles, de acuerdo con lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente para su municipio y a lo establecido en la ley 388 de 1997, Decreto 4066 de 2008 y Decreto 3600 de 2007.*

Sin embargo señor(a) Juez, a la fecha de redacción de la presente contestación, el demandante, mi representada o el suscrito no hemos conocido respuesta a dicha solicitud, ni provocó una nueva oferta, pues, lo que a continuación

aconteció, fue la expedición de la resolución de expropiación número 2102006060018735 del 14 de diciembre del 2020. ¿Acaso señor Juez, al demandante ya no le interesaba conocer la real situación del predio?

No otra conclusión puede desprenderse como quiera que, en dos ocasiones se advirtió de la necesidad de solicitar un concepto de uso de suelo del predio que se ajustara a la realidad de la actividad económica de éste, esa misma realidad que conoce el concesionario, el evaluador del concesionario, y el demandante, sin embargo, a pesar de que no se recibió respuesta por parte de la Alcaldía de Pamplonita, lo que sí aconteció fue que, se culminó con la etapa de negociación directa de manera anticipada, a pesar que se tipifica el concepto de área remanente no desarrollable sobre los 26.776,79 m² que en la ficha predial No. Pc-04-0105 se identificaron como área remanente, en tanto que la actividad del predio no será desarrollable por su función según lo previamente indicado, por lo que resulta imperioso que, la expropiación o la adquisición, o cualquier decisión que se adopte en relación con el derecho real, abarque la totalidad del predio, es decir 30.000 m², en tanto, como ya se dijo, la vocación económica que desde hace más de 30 años ha caracterizado el predio, impide que pueda expropiarse en la porción identificada por la ANI.

Su Señoría, si bien es cierto, el procedimiento especial consagrado por el artículo 399 del Código General del Proceso, regula de manera expedita y clara lo concerniente a esta clase de procesos, debemos tener en cuenta, que esto no es óbice, para que Usted, como administrador de justicia, garantice los derechos de los que es titular mi representada, por demás lesionados, y/o en riesgo de grave lesión, si se acoge la pretensión del demandante que, es el Estado Colombiano, quien insiste, aún frente a la administración de justicia del Estado Colombiano, las características que desde hace 30 años tiene el predio las que se encuentran habilitadas por otro organismo del Estado Colombiano como lo es o era el ICA. Lo anterior, encuentra sustento entre otras, en la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, en sede de tutela, sentencia STC6754-2020, en la que se enseña:

"7. Dichas apreciaciones denotan la falta de apreciación conjunta de los medios de prueba allegados al proceso y debidamente controvertidos por las partes en el curso del proceso, de tal manera que se evidencia defecto fáctico, que torna la decisión en

vía de hecho que habilita la intromisión del juez del amparo.

Esto por cuanto, si bien la Carta Política confiere al juez la independencia y autonomía para interpretar las disposiciones legales aplicables y para valorar las pruebas allegadas a efecto de resolver los casos puestos a su consideración, no lo es menos que ésta se supedita al acatamiento cabal del ordenamiento y del respeto a los derechos fundamentales de los intervinientes en el juicio, cuya observancia se le impone. Por ello, esta Corte ha manifestado que:

«[e]l Juez natural está dotado de discreta autonomía para interpretar las leyes, de modo que el amparo sólo se abre paso si "se detecta un error grosero o un yerro superlativo o mayúsculo que, abrupta y paladinamente cercene el ordenamiento positivo; cuando tenga lugar un ostensible e inadmisibles resquebrajamiento de la función judicial; en suma, cuando se presenta una vía de hecho, así denominada por contraponerse en forma manifiesta al sistema jurídico, es posible reclamar el amparo del derecho fundamental constitucional vulnerado o amenazado...» (CSJ STC, 11 may. 2001, rad. 0183, reiterada en STC4269-2015, 16 abr. 2015).

En tanto que sobre el defecto fáctico por valoración probatoria ha expresado que:

«en el [...] incurre el juzgador cuando sin razón justificada niega el decreto o la práctica de una prueba, omite su valoración o la hace en forma incompleta o distorsionando su contenido objetivo; incluso, cuando olvida apreciar el material probativo en conjunto o le confiere mérito probativo a un elemento de juicio que fue indebidamente recaudado. Esto, porque si bien los jueces tienen un amplio margen para valorar el acervo probatorio en el cual deben fundar su decisión y formar libremente su convicción, inspirándose en los principios científicos de la sana crítica (artículos 187 del Código de Procedimiento Civil), también es cierto que jamás pueden ejercer dicho poder de manera arbitraria, irracional o caprichosa. Y es que la ponderación de los medios de persuasión implica la adopción de criterios objetivos, no simplemente supuestos por el fallador; racionales, es decir, que sopesen la magnitud y el impacto de cada elemento de juicio; y riguroso, esto es, que

materialicen la función de administración de justicia que se le encomienda a los funcionarios judiciales sobre la base de pruebas debidamente incorporadas al proceso' (sentencia de 10 de octubre de 2012, exp. 2012-02231-00, reiterada el 8 de mayo de 2013, exp. 2013-00105-01) (...)» (CSJ. STC de 27 de nov. de 2013, Rad. 2013-00109-01).

7. *En orden a restablecer la prerrogativa conculcada, se dispondrá que la colegiatura confutada provea nuevamente la decisión de segundo grado, teniendo en cuenta los fundamentos de este fallo."*

Lo que es un llamado claro a la aplicación de las medidas correspondientes para la protección de los derechos fundamentales y sustanciales en cabeza, en este caso, de mi representada; y si bien es cierto la sentencia de tutela en general, tiene efectos interpartes, la ratio decidendi del fallo anteriormente citado, aplica para el caso de mi mandante, al compartir las notas esenciales que dieron pie a la decisión judicial.

Lo anterior, en concordancia con lo expuesto previamente en la argumentación de las objeciones, la que no deja duda sobre la necesidad de analizar, por parte del operador Judicial, las características y afectaciones a la franja de terreno restante del predio de mi representada (área remanente no desarrollable), para lo cual, ha de usar todas las herramientas probatorias pertinentes y que permitan garantizar completamente la protección de los derechos de mi representada, pues en resumen, el demandante las dejó de lado pues nada dice en la demanda sobre la actividad Avícola que le consta se desarrolla en el predio, pero que si le consta al Estado Colombiano a través del ICA, pues no de otra forma puede comprenderse la autorización para la ejecución de la actividad económica.

Lo anterior, trae como consecuencia que, el valor ofertado por el demandante no corresponda al real, en tanto no contempla la totalidad del terreno de mi poderdante, sino, que el valor a pagar a mi representada realmente deba ser **UN MIL MILLONES DIECINUEVE MIL PESOS MCTE (\$1.000.019.000)** discriminados así:

Estado Administrativo "LA TOSTADORA" - Departamento de Norte de Santander - Municipio de Pamplona - Vereda Vitoño

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
TERMINALES				
Acta de entrega de predio	HA	2,700	170,000,000	463,000,000
Acta de entrega de lote	HA	8,200	11,000,000	90,200,000
SUB TOTAL TERMINALES				553,200,000
CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS				
Barrido	m ²	30,000	300,000	9,000,000
Cemento	m ³	8,000	800,000	6,400,000
Cable	m	10,000	100,000	1,000,000
Material para pintura	m ²	10,000	100,000	1,000,000
Mano de obra	m ²	10,000	100,000	1,000,000
Trabajo de pintura	m ²	10,000	100,000	1,000,000
Trabajo de albañilería	m ²	10,000	100,000	1,000,000
Trabajo de carpintería	m ²	10,000	100,000	1,000,000
Trabajo de electricidad	m ²	10,000	100,000	1,000,000
Trabajo de plomería	m ²	10,000	100,000	1,000,000
Trabajo de albañilería	m ²	10,000	100,000	1,000,000
Trabajo de carpintería	m ²	10,000	100,000	1,000,000
Trabajo de electricidad	m ²	10,000	100,000	1,000,000
Trabajo de plomería	m ²	10,000	100,000	1,000,000
SUB TOTAL CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS				21,000,000
VALOR TOTAL ESTIMADO DEL PROYECTO				574,200,000

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Me permito tener como fundamentos de derecho los siguientes:

Artículos 90, 228, 372, 373 y 399 del Código General del Proceso.

Resolución 2108 de 2004 del Instituto Nacional Agropecuario.

Resolución 3652 de 2014 del Instituto Colombiano Agropecuario.

Resolución 10747 de 2017 del Instituto Colombiano Agropecuario.

Sentencia Corte suprema de Justicia, Sala civil No. STC6754-2020

V. PRUEBAS

5.1. Dictamen pericial

Me permito allegar como dictámenes periciales:

5.1.1. Concepto técnico emitido por YENNI PIÑA BASTOS identificada con C.C: 63.470.637 Barrancabermeja. Y tarjeta profesional T.P: 08849 del 8 de julio de 2020, elaborado en el predio denominado hoy "LA TOSTADORA", identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona, y con la cédula catastral No. 5452002010000006000600000000, y que da cuenta de las afectaciones que tendrá la actividad avícola que allí se realiza con la realización de las obras de construcción y operación de la nueva vía, quien sustentará su informe en audiencia que se programe para

tal fin, y recibirá notificaciones en el correo electrónico ypinal@gmail.com.

5.1.2. Avalúo comercial No. 032020, elaborado al predio denominado hoy "LA TOSTADORA", identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona, y con la cédula catastral No. 54520020100000060006000000000, realizado por VADECOL, valorizaciones de Colombia, en la fecha del 01 de agosto de 2020, suscrito por el perito evaluador JONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO identificado con cédula de ciudadanía 1102353587, designado por la Lonja de propiedad raíz de Santander, quien sustentará su informe en audiencia que se programe para tal fin, y recibirá notificaciones en el correo electrónico jrv.vadecol@gmail.com e identificado con número de evaluador AVAL-1102353587.

5.2. Documentales:

5.2.1. Copia simple de contrato de concesión bajo el esquema de App No. 002 de 2 de junio de 2017. - parte general I.

5.2.2. Copia simple de apéndice 7 del contrato de concesión bajo el esquema de App No. 002 de 2 de junio de 2017 correspondiente al anexo de gestión predial.

5.2.3. Oficio de respuesta y contra oferta, a la oferta formal de compra por el cual se dispone de una franja de terreno que hace parte del predio denominado LOTE HOY "LA TOSTADORA", identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la oficina de instrumentos públicos de Pamplona, la cédula catastral No. 54520020100000060006000000000 y ficha predial No. Pc-04-0105, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona - Cúcuta, suscrita por Hernán Dario Zapata Villar.

5.2.4. Copia simple de oficio de respuesta solicitud concepto área remanente del 10 de septiembre de 2020, por la alcaldía de Pamplonita.

5.2.5. Contestación de traslado de respuesta alcaldía de Pamplonita generada dentro del procedimiento administrativo de respuesta y contra oferta, a la oferta formal de compra por el cual se dispone de una franja de terreno que hace parte del predio denominado LOTE HOY "LA TOSTADORA", identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la oficina de instrumentos públicos de Pamplona, la cédula catastral No.

54520020100000060006000000000 y ficha predial No. Pc-04-0105, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona - Cúcuta, suscrita por Hernán Dario Zapata Villar.

5.3. Declaración de parte

Me permito solicitar como prueba, la declaración de parte de mi representada de la señora **ROSALBA GUERRERO CARRERO**, identificada con Cédula de ciudadanía No. 27.787.260 para que rinda declaración de parte de acuerdo a preguntas que formularé de manera verbal en oportunidad procesal para tal fin.

5.4. Interrogatorio de parte

Me permito solicitar como prueba, el interrogatorio de parte del representante legal de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para que absuelva interrogatorio verbal que formularé de manera verbal en oportunidad procesal para tal fin.

5.5. Contradicción de dictamen pericial aportado por el demandante

Su señoría, me permito que se convoque a audiencia al perito LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA, para que comparezca a audiencia con el fin de realizar contradicción de su peritación, que fuere aportada por el demandante con escrito de la demanda, según el trámite del Artículo 228 del Código General del Proceso en concordancia del No. 7 del Artículo 399 del mismo cuerpo normativo.

5.6. Oficio a entidades

5.6.1. Me permito solicitar que se oficie a la Secretaria de Planeación y Infraestructura de la Alcaldía de Pamplonita, para que por medio escrito, remita concepto de uso de suelo del predio matrícula inmobiliaria número 272-16773 de la oficina de registro de instrumentos públicos de pamplona (norte de santander) y cédula catastral numero 54520020100000060006000000000 para el periodo de tiempo entre 1991 y 1995, de acuerdo a la normativa vigente para la época y conceptúe de acuerdo a las normas vigentes para los años 1991 a 1995, sobre el área remanente del predio antes indicado.

5.6.2. Solicito que se oficie al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que presente avalúo del predio, contemplando las características de uso de suelo que tiene

lugar el mismo, su destinación, según lo dictado por el No. 6 del artículo 399 del C.G.P., en tanto, que por el tiempo de traslado de la demanda, no es posible obtener dictamen pericial en las características indicadas por la norma.

6. ANEXOS

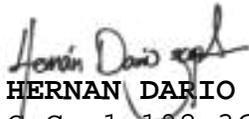
- 6.1. Poder;
- 6.2. Los informes escritos relacionados como pruebas periciales;
- 6.3. Las relacionadas como pruebas documentales.

7. NOTIFICACIONES

Mi representada, las recibirá en el correo electrónico claudia_osma@hotmail.com.

El suscrito las recibirá en la secretaría de su despacho y en el correo electrónico hzapata@gzlaw.co.

Sin otro particular,



HERNAN DARIO ZAPATA VILLAR
C.C. 1.102.365.682 de Piedecuesta
T.P. 246.767 del C.S.J.

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER ALCALDIA DE PAMPLONITA NIT: 890506116-8	MANUAL DE PROCESOS DE APOYO	FGED-01	PLA-192
	GESTIÓN DOCUMENTAL	APROBACIÓN 28/01/2020	VERSIÓN 2
	COMUNICACIÓN EXTERNA	Página 1 de 6	

Pampilonita, 10 de septiembre del 2020

Señor:

JOSE ANTONIO CUADRADO FERNANDEZ

Director del proyecto

Consorcio PACU

Ref.: Respuesta de Solicitud de concepto área remanente.

Cordial Saludo:

El motivo del presente es con el fin de dar respuesta a solicitud radicada en esta dependencia donde requiere que se estudie un área que materialmente podría ser funcional desarrollable del predio denominado: **"LA TOSTADORA"** propiedad de **ROSALBA GUERRERO CARRERO** con Matrícula Inmobiliaria **N°272-16773**, con cedula catastral **54520020100000006000600000000000** con un área requerida de 3.223,30M2.

Realizada la inspección el predio al área remanente y revisado el esquema de ordenamiento territorial el predio se encuentra ubicado en zona rural y otra parte en zona urbana.

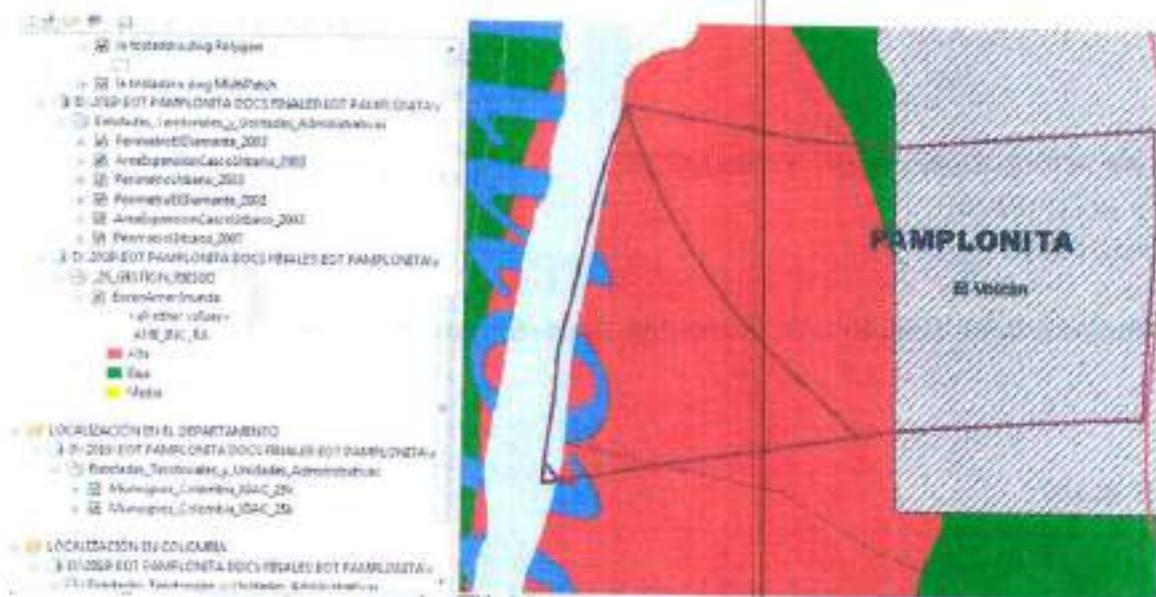
Actualmente presenta el desarrollo de una actividad económica, explotación de especies menores, aves de corral, sin embargo presenta una zona de afectación por ronda de río encontrándose en amenaza alta por inundaciones según el esquema de ordenamiento territorial E.O.T en escala cartográfica a escala 1:25000 y como se ilustra en la siguiente imagen

ALCALDIA MUNICIPAL DE PAMPLONITA
 NORTE DE SANTANDER
 NIT: 890506116-8
 RADICACION
 HORA: 4:22 pm
 FECHA: 10-sept-2020
 RECIBIDO: Adriana Gelves

*Nohrafect.
 cc: 1093 885 286.
 10/09/2020.*



 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER ALCALDÍA DE PAMPLONITA NIT: 89054116-8	MANUAL DE PROCESOS DE APOYO	FGED-01	PLA-192
	GESTIÓN DOCUMENTAL	APROBACIÓN 26/01/2020	VERSIÓN 2
	COMUNICACIÓN EXTERNA	Página 2 de 6	



Amenaza alta por inundacion- fuente EOT

Otra parte del predio se encuentra ubicado en casco urbano el Diamante presentado un tratamiento urbanístico consolidación:

El tratamiento de consolidación está dirigido a aquellas áreas urbanizadas donde se ha dado un proceso de división predial pero que no han sido construidos en su totalidad, lo que de acuerdo con los elementos técnicos establecidos, es uno de los factores detonantes del proceso de movimientos en masa que se presenta al interior del centro poblado, especialmente en inmediaciones del sector el diamante por la vía que comunica al municipio de Chinácota, por tanto, las Acciones de este tratamiento se orientan a consolidar mediante la edificación de los predios vacíos, la eliminación definitiva de cualquier actividad agropecuaria al interior del centro poblado y la adecuación del espacio público.

Correspondiente a la zona central de la cabecera municipal, en esta zona, se permite la construcción de áreas residenciales y áreas para vivienda de



"Unidos somos más"
planeacion@pamplonita-nortedesantander.gov.co
 Palacio Municipal calle 3 N°2-08 Barrio Centro-Tel:
 3204744339
www.pamplonita-nortedesantander.gov.co



 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER ALCALDÍA DE PAMPLONITA NR. 990606135-0	MANUAL DE PROCESOS DE APOYO	FGED-01	PLA-192
	GESTIÓN DOCUMENTAL	APROBACIÓN 28/01/2020	VERSIÓN 2
	COMUNICACIÓN EXTERNA	Página 3 de 6	

interés social, con sus respectivas redes de servicios públicos domiciliarios, vías y espacios recreativos como parques y áreas verdes. Por norma urbanística, las viviendas construidas en este sector contarán con una altura máxima de dos (2) pisos y atilillo.

De forma complementaria, se pueden desarrollar actividades institucionales y comerciales como: venta de alimentos y/o artículos (Misceláneas, cigarrerías, ferreterías, panaderías, supermercados) y prestación de servicios Bancos, bibliotecas, alcaldía, Hospital.

Consolidación con restricción.

Se restringen las actividades productivas o comerciales que generen malos olores, ruido, polvo, extracción de material de arrastre o y/o que invadan el espacio público. Por otro lado, se prohíbe desarrollar actividades mineras, agrícolas y pecuarias, industriales extractivas, el tráfico pesado (más de dos ejes), instalaciones pecuarias (galpones, cocheras, pesebreras), bodegas, lavaderos de carros y espacios de sacrificio animal.

El tratamiento de desarrollo comprende las áreas del suelo urbano que no están urbanizadas; tiene como objetivo, regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, de manera que contribuyan con la forma y estructura urbana.



"Unidos somos más"

planeacion@pamplonita-nortedesantander.gov.co
 Palacio Municipal calle 3 N° 2-08 Barrio Centro-Tel.
 3204744339
www.pamplonita-nortedesantander.gov.co



 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER ALCALDÍA DE PAMPLONITA NIT: 90089115-0	MANUAL DE PROCESOS DE APOYO	FGED-01	PLA-102
	GESTIÓN DOCUMENTAL	APROBACIÓN 28/01/2020	VERSIÓN 2
	COMUNICACIÓN EXTERNA	Página 4 de 6	

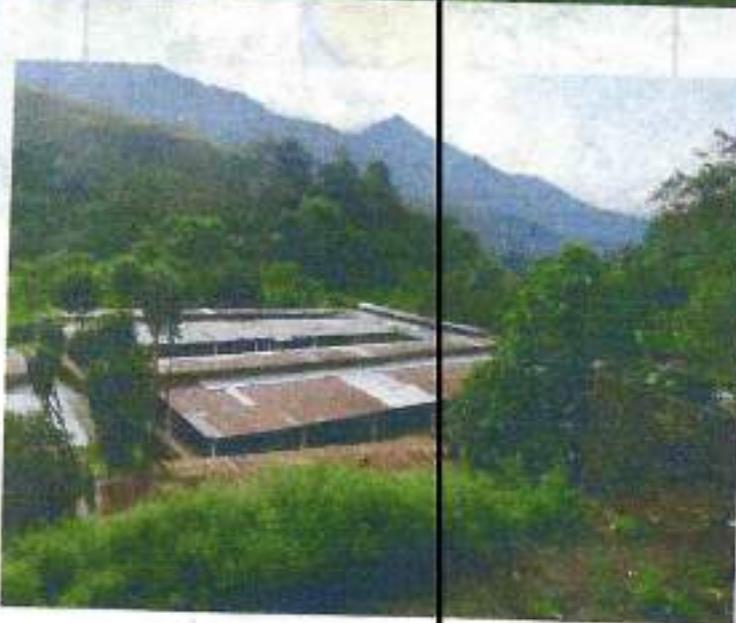
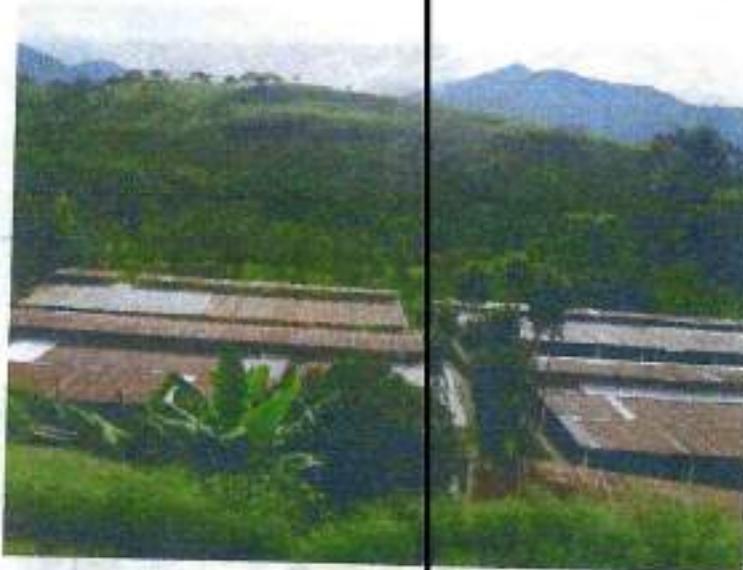


Así mismo teniendo en cuenta la ley 1228 del 2008 una parte del predio en zona urbana se encuentra en derecho de vía por la caizada existente.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER ALCALDIA DE PAMPLONITA NIT: 89000116-5	MANUAL DE PROCESOS DE APOYO	FGED-01	PLA-192
	GESTIÓN DOCUMENTAL	APROBACIÓN 26/01/2020	VERSIÓN 2
	COMUNICACIÓN EXTERNA	Página 5 de 6	



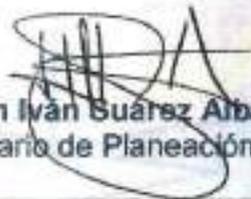
"Unidos somos más"
planeacion@pamplonita-nortedesantander.gov.co
 Palacio Municipal calle 3 N° 2-08 Barrio Centro-Tel:
 3204744339
www.pamplonita-nortedesantander.gov.co



 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER ALCALDIA DE PAMPLONITA NIT: 900906116-2	MANUAL DE PROCESOS DE APOYO	FGED-01	PLA-192
	GESTIÓN DOCUMENTAL	APROBACIÓN 28/01/2020	VERSIÓN 2
	COMUNICACIÓN EXTERNA	Página 6 de 6	



Cordialmente,


Wilson Iván Suárez Albarracín
 Secretario de Planeación e Infraestructura.

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	WILSON I. SUAREZ ALBARRACIN	Secretario de Planeación	
Elaboró:	YURLEY CRUZ	Técnico Administrativo	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.



"Unidos somos más"
planeacion@pamplonita-nortedesantander.gov.co
 Palacio Municipal calle 3 N°2-08 Barrio Centro-Tel:
 3204744339
www.pamplonita-nortedesantander.gov.co



UVRP20-3-929-CUC

Página 1 de 5

Cúcuta, 31 Julio de 2020

Señor
Atn. Arq. Wilson Iván Suarez Albarracín
Secretario de Planeación
Calle 3 # 2-08 Barrio Centro
Municipio de Pamplonita

MUNICIPALIDAD MUNICIPAL DE PAMPLONITA
NORTE DE SANTANDER
NIT: 890506116-8
RADICACION
HORA: 10:56 a.m.
FECHA: 05 AGOSTO 2020
RECIBIDO: Rosa Parra

Referencia: Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 002 de 2017.

Asunto: Solicitud Certificación de Área Remanente.

Como es de conocimiento general la Agencia Nacional de Infraestructura a través de la Concesión Unión Vial Río Pamplonita S.A.S ejecuta el contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 002 del 2 de junio de 2017, el cual tiene por objeto efectuar los *"Estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión del corredor vial Pamplona – Cúcuta"*.

Dentro de las obligaciones contractuales del citado contrato y con el fin de desarrollar el proyecto vial mencionado, el Concesionario actúa como delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura para la adquisición de predios con fines de utilidad pública destinados a la construcción del proyecto vial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013 y Ley 1742 de 2014.

Que en virtud del Contrato de Diseño y Construcción de fecha 31 de agosto de 2017, celebrado entre la Concesionaria Unión Vial Río Pamplonita S.A.S. y el Contratista Sacyr Construcción Colombia S.A.S., se estableció la responsabilidad de adelantar la Gestión Predial del proyecto en la totalidad del corredor vial doble calzada Pamplona-Cúcuta y que abarca los municipios de Pamplona, Pamplonita, Chinácota, Bochalema y los Patios, ubicados en el Departamento del Norte de Santander.

En desarrollo de la gestión predial referida, se identificó predio denominado Lote Hoy La Tostadora, ubicado en la vereda El Volcán, del municipio de Pamplonita, Departamento de Norte de Santander, identificado con cédula catastral No. 545200201000000060006000000000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona, para el cual se tiene una afectación parcial de 3.223,30 m² para la ejecución de nuestro proyecto vial, por consiguiente, quedará con un área remanente de 26.776,70 m², tal y como se muestra en la imagen adjunta.

Corredor Vial Río Pamplonita Av. Sector 4 subsector 3 Lotes 417-12 y 418-12 Vereda Corozal
Los Patios (Norte de Santander), Colombia

Calle 99 N° 14-49 Piso 4 Torre EAR
Bogotá Colombia
Tel./Fax: +57 (1) 7442320



Imagen 1. Lote Hoy La Tostadora (Área objeto de compra 3.223,30 m²)

De manera que, posterior al proceso de adquisición predial que adelanta el Concesionario Unión Vial Río Pamplonita en calidad de delegatario de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, quedará un área remanente de (26.776,70 m²), lo cual representa un 89,26% de la totalidad del predio. En tal sentido, analizadas las características físicas del área remanente, se puede determinar que el mismo cuenta con una topografía adecuada para realizar cualquier tipo de actividad, incluida la avícola, como se vienen realizando desde hace aproximadamente 30 años, estas áreas cuentan con vías internas que facilitan su conexión con la vía nacional existente Cúcuta-Pamplona, permitiendo la comercialización de sus productos.

En cuanto a las características normativas, se anexa certificado uso del suelo expedido por la secretaria de planeación municipal. (Ver Anexo 1).

La Secretaria de Planeación municipal de Pamplonita, mediante comunicación **PLA-237** de fecha 16 octubre de 2019, establece las áreas mínimas desarrollables, en tanto, se tiene que para la zona rural según el E.O.T corresponde a 1 fanegada (6400 m²). Es decir, que, el área remanente del predio objeto de estudio cumple con esta condición toda vez que

Corredor Vial Río Pamplonita Av. Sector 4 subsector 3 Lotes 417-12 y 418-12 Vereda Corozal
Los Patios (Norte de Santander), Colombia

Calle 99 N° 14-49 Piso 4 Torre EAR
Bogotá Colombia
Tel./Fax: +57 (1) 7442320

UVRP20-3-929-CUC

Página 3 de 5

supera ostensiblemente el parámetro señalado como área mínima desarrollable. (ver anexo 2)

Ahora bien, pese a las buenas características del inmueble en su zona remanente, se recibió solicitud realizada por parte del propietario Rosalba Carrero mediante su apoderado, Hernán Darío Zapata, mediante radicado interno No R-04-20200722047 de fecha 22/07/2020; el cual eleva como petitum la compra del área remanente, quien a su criterio señala como no desarrollable. En consecuencia, en aras de dar la mayor claridad jurídica dentro de nuestro proceso predial, se solicita a su dependencia se sirva emitir concepto, indicando si la zona que quedará como área remanente, la cual cuenta como ya se indicó cuenta con un área de (26.776,70 m²), es desarrollable o no.

De cualquier modo, es importante aclarar que el Concesionario adquiere solamente aquellas áreas requeridas para el desarrollo de las obras de los proyectos conforme lo establecen los diseños técnicos, no obstante, se analiza la viabilidad de adquirir áreas remanentes únicamente en los casos en que la respectiva Oficina de Planeación Municipal certifica que en función de la superficie, la topografía y norma de uso, el área remanente no es desarrollable, es decir, que no se puede ejecutar ningún tipo de actividad por parte del propietario.

Así las cosas, en virtud de ofrecer una respuesta de fondo al propietario, frente a su inquietud de la no desarrollabilidad del área de terreno que les quedará posterior al proceso adquisitivo que se adelanta, por tanto, solicitamos su concepto técnico para determinar la desarrollabilidad del área objeto de consulta, para el efecto adjuntamos los planos cartográficos de los diseños de la calzada sobre el predio requerido para el proyecto vial, con las especificaciones de los polígonos de terreno mencionado, con su ubicación, forma y área que se describe a continuación:

CÉDULA CATASTRAL	FMI	PROPIETARIO	ÁREA OBJETO DE CONSULTA
5452002010000006000600000000	272-16773	GUERRERO CARRERO ROSALBA	26.776,70 m ²

Corredor Vial Río Pamplonita Av. Sector 4 subsector 3 Lotes 417-12 y 418-12 Vereda Corozal
Los Patios (Norte de Santander), Colombia

Calle 99 N° 14-49 Piso 4 Torre EAR
Bogotá Colombia
Tel./Fax: +57 (1) 7442320



Imagen 2. Lote Hoy La Tostadora (Área objeto de consulta achurada en amarillo)

En conclusión, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Constitución Nacional y al artículo 13 y siguientes de la Ley 1755 de 2015, la cual sustituyó el Título II de la Ley 1437 de 2011, se requiere que:

1. Emitir concepto y/o certificación dadas las condiciones de desarrollabilidad expuestas del área remanente objeto de consulta, teniendo en cuenta las características, físicas y normativas que presenta el inmueble actualmente.
2. Indicar el desarrollo de actividades conexas con el uso de suelo permitido en la zona de ubicación de los inmuebles, de acuerdo con lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente para su municipio y a lo establecido en la ley 388 de 1997, Decreto 4066 de 2008 y Decreto 3600 de 2007.

ANEXOS

- Certificado de Libertad y Tradición 272-16773
- Plano predial, el cual determina la localización del área objeto de consulta.
- Copia certificado de uso de suelo de fecha 27/10/2019
- Copia certificado de áreas mínimas desarrollables PLA-237 de fecha 16/10/2019

Corredor Vial Rio Pamplonita Av. Sector 4 subsector 3 Lotes 417-12 y 418-12 Vereda Corozal Los Patios (Norte de Santander), Colombia

Calle 99 N° 14-49 Piso 4 Torre EAR
Bogotá Colombia
Tel./Fax: +57 (1) 7442320

NOTIFICACIONES

Agradecemos para responder la citada comunicación puede ser remitirla a los siguientes correos electrónicos dralbarracin@sacyr.com y cahernandez@sacyr.com o a la dirección: PR 120+600 Vía Cúcuta –Pamplona Área de servicio los Acacios Celular:314 2723683

Cordialmente,



JOSE ANTONIO CUADRADO FERNANDEZ
Director de Proyecto
Consortio PACU

Proyectó: C/Hernandez
Revisó: D/ Albarracin.

Corredor Vial Rio Pamplonita Av. Sector 4 subsector 3 Lotes 417-12 y 418-12 Vereda Corozal
Los Patios (Norte de Santander), Colombia

Calle 99 N° 14-49 Piso 4 Torre EAR
Bogotá Colombia
Tel./Fax: +57 (1) 7442320

Señores

UNION VIAL RIO PAMPLONITA S.A.S.

E.S.M.

REFERENCIA: CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO ESQUEMA APP NO. 002 DE 2017.

ASUNTO: Oficio de respuesta y contra oferta, a la oferta formal de compra por el cual se dispone de una franja de terreno que hace parte del predio denominado LOTE HOY "LA TOSTADORA", identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la oficina de instrumentos públicos de Pamplona, la cédula catastral No. 54520020100000060006000000000 y ficha predial No. Pc-04-0105, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona - Cúcuta.

RESPUESTA OFICIO UVRP-GP-2020 407

Respetados,

Por medio del presente, me permito dar respuesta a la oferta formal de compra sobre una franja de terreno que hace parte del predio denominado LOTE HOY "LA TOSTADORA", identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la oficina de instrumentos públicos de Pamplona, la cédula catastral No. 54520020100000060006000000000 y ficha predial No. Pc-04-0105, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona - Cúcuta, de la siguiente manera:

1. El predio HOY "LA TOSTADORA", identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la oficina de instrumentos públicos de Pamplona, la cédula catastral No. 54520020100000060006000000000 tiene una extensión de 30.000 metros cuadrados, que en adelante se denominará "**EL PREDIO**".
2. Dentro de la oferta presentada, se identifica la necesidad de adquirir lo correspondiente a título de área requerida en una extensión igual a 3.223,30 m² del predio identificado, según lo contenido en la ficha predial No. PC-04-105 del 18 de octubre de 2018 con alcance de fecha 27 de octubre de 2019.
3. Se indicó también, en la ficha técnica predial y en la oferta recibida, el reconocimiento de un área remanente no desarrollable igual a 9,97 m³ objeto de adquisición.
4. El valor de la oferta total sobre la extensión de terreno igual a 3.223,30 m² de el predio asciende a la suma de **\$52.616.657,89** por concepto de área de terreno requerida

e inventario de construcciones anexas, cultivos y especies según avalúo comercial No. 189 de 5 de diciembre de 2019, elaborado por la Lonja de propiedad Raíz de Norte de Santander y Arauca.

5. El contrato de concesión bajo el esquema de APP No. 002 de 2 de junio de 2017, en su apéndice 7, Sección 4.3. (c) (iv) (1) señala que el propietario del bien, podrá requerir la adquisición del área remanente del predio, por motivos de la imposibilidad de ser desarrollables por su función, para lo cual, se deberá agotar lo correspondiente en la sección 4.3 (c) (iii) y (iv). Lo que se configura en este caso.
6. En este sentido, de manera expresa **solicitamos que se adquiera, además del área requerida ya identificada en la oferta, el total del área identificada por ustedes en ficha predial como "remanente" del predio 272-16773** de la oficina de instrumentos públicos de Pamplona, con cédula catastral No. 5452002010000006000600000000, correspondiente a 26.776,79 m2 y que no fue contemplada en la oferta inicial como área requerida y/o área remanente no desarrollable, petición sustentada así:
 - 6.1. En el predio se ejecutan actividades comerciales, específicamente se desarrolla actividad avícola de gallinas ponedoras de huevos, actividad que se encuentra certificada por el ICA por medio de resolución 00010749 de 1 de septiembre de 2017, y la cual cuenta con registro ICA No. 5452000255.
 - 6.2. La actividad comercial se desarrolla desde hace ya más de 30 años en el predio.
 - 6.3. En la actualidad, existen 4 galpones en funcionamiento que se encuentran ubicados en el predio antes identificado.
 - 6.4. Los galpones, no se encuentran a mas de 50 metros del área que se va adquirir y donde se ejecutarán las obras de construcción de la nueva calzada de la vía Cúcuta - Pamplona.
 - 6.5. Debido a lo anterior, según concepto técnico¹ que se adjunta como anexo y prueba de este documento, se encuentra que:
 - 6.5.1. Que la distancia de los galpones a un virtual cerco perimetral no será igual o mayor a 50 metros, por lo que se incumplirá con lo dictado por el artículo 4.2.2. de la resolución 3652 DE 2014 del Instituto Nacional Agropecuario.

¹ Concepto técnico emitido por YENNI PIÑA BASTOS del 8 de julio de 2020.

- 6.5.2. Asimismo, debido a la cercanía y por los niveles de ruido que se producen por la maquinaria usada para la construcción, así como del ruido generado por la calzada, al encontrarse tan cerca de los galpones, se dará un efecto negativo sobre las aves que se encuentran y encontrarán en los galpones ubicados en el predio, por lo que la vida las aves y su producción se verán altamente afectadas, lo que se puede observar de las conclusiones del estudio anexo.
- 6.5.3. No es posible reubicar la actividad comercial dentro del mismo predio ni fuera de él.
- 6.5.4. No es posible desde el punto de vista técnico y jurídico llevar a cabo actividad comercial en el predio como hasta la fecha se viene desarrollando, la construcción de la vía y la vía misma impedirán que se siga adelantando la actividad comercial mencionada.
- 6.6. El predio no tiene vocación diferente a la de producción avícola, pues en el mismo se encuentra la infraestructura necesaria para llevar a cabo esta actividad y no existe lugar a su reubicación, pero tampoco experiencia ni uso de suelo que permita hoy, hacer una modificación a la destinación del bien, que supla de alguna manera económicamente la actividad avícola que hoy día se desarrolla, de igual forma no existe experticia de parte de mi mandante o su familia para cambiar de forma de explotación económica.
- 6.7. Debido a que dentro de la oferta comercial presentada, no se tuvo en cuenta la situación del predio, ni la actividad agrícola que hace parte ya de un derecho previo al del Esquema de Ordenamiento Territorial (en adelante EOT) bajo el cual se realizó el análisis y presentación de oferta por parte del concesionario, es necesario que se entre analizar el contenido del documento técnico anexo, para así determinar la afectación a realizarse sobre todo el predio y por ello, la necesidad de adquisición según lo contenido en el apéndice del contrato antes identificado.
- 6.8. Ahora bien, toda la documentación, EOT o documento inherente al estudio de suelos deberá analizarse con el vigente para la época de inicio de actividades de la actividad comercial, es decir hace 1991, y no con el actual, como ocurrió en este caso, al usar documento de 27 de octubre de 2019 bajo las regulaciones actualmente vigentes (folios 110 a 112 de la oferta de compra de EL PREDIO)
- 6.9. Así las cosas, se tipifica el concepto de área remanente no desarrollable sobre los 26.776,79 m² que en la ficha predial No. Pc-04-0105 se identificaron como área

remanente, en tanto que la actividad del predio no será desarrollable por su función según lo previamente indicado, y lo que conllevará a la necesidad de adquisición sobre la totalidad del predio, es decir 30.000 m2.

6.10. Sobre lo anterior, tenemos que los precios para adquisición del predio corresponden a **UN MIL MILLONES DIECINUEVE MIL PESOS MCTE (\$1.000.019.000)** discriminados así:

Predio denominado "LA TOSTADORA" - Departamento de Norte de Santander - Municipio de Pamplonita – Vereda Volcán.

TERRENO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
	Área de terreno sin afectación	Ha	2,7150	219.700.000	596.485.500
	Área de ronda de río	Ha	0,2850	112.000.000	31.920.000
	SUB TOTAL TERRENO				628.405.500
CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
	Bodega	m2	32,00	601.000	19.232.000
	Oficina	m2	16,00	458.000	7.328.000
	Corral	m2	12,00	127.000	1.524.000
	Galpones grandes	m2	1364,00	212.000	289.168.000
	Galpones pequeños	m2	53,00	232.000	12.296.000
	Muro de contención	m2	37,50	131.000	4.912.500
	Zona endurecida piso	m2	220,00	146.000	32.120.000
	Tanque de agua	m2	4,00	263.000	1.052.000
	Cerramiento en malla frente a vía	m	30,00	62.000	1.860.000
	Cerramiento en malla parte intermedia del predio	m	11,00	51.000	561.000
	Cerca de alambre y madera	m	130,00	12.000	1.560.000
	SUB TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS				371.613.500
VALOR TOTAL ESTIMADO DEL PREDIO					\$1.000.019.000

6.11. Nuestra intención es llevar a cabo una negociación directa evitando a ir al proceso judicial de expropiación o tener una dilación mayor en la adquisición del predio, por lo que los invitamos a que de manera directa se lleve a cabo cualquier reunión o comunicación que permita cumplir con este objetivo e intención.

PETICIONES

Por lo anteriormente expuesto solicito que:

Primero: Se surta el trámite correspondiente para que se declare como área remanente no desarrollable lo correspondiente a 26.776,79 m2 que en la ficha predial No. Pc-04-0105 se identificaron como área remanente del predio denominado LOTE HOY "LA TOSTADORA", identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la oficina de instrumentos públicos de Pamplona, la cédula catastral No. 54520020100000060006000000000.

Segundo: Que se declare como como área remanente no desarrollable lo correspondiente a 26.776,79 m2 que en la ficha predial No. Pc-04-0105 se identificaron como área remanente del predio denominado LOTE HOY "LA TOSTADORA", identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la oficina de instrumentos públicos de Pamplona, la cédula catastral No. 54520020100000060006000000000.

Tercero: Como consecuencia de lo anterior, que se adquiriera la totalidad del predio denominado LOTE HOY "LA TOSTADORA", en una extensión de 30.000 m2 identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-16773 de la oficina de instrumentos públicos de Pamplona, la cédula catastral No. 54520020100000060006000000000 y ficha predial No. Pc-04-0105, por un valor total de **UN MIL MILLONES DIECINUEVE MIL PESOS MCTE (\$1.000.019.000)** discriminados así:

Predio denominado "LA TOSTADORA" - Departamento de Norte de Santander - Municipio de Pamplona - Vereda Volcán.

	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
TERRENO	Área de terreno sin afectación	Ha	2,7150	210,730.000	570.405.500
	Área de resto de es	Ha	8,2980	112,000.000	11.828.800
	SUB TOTAL TERRENO				
CONSTRUCCIONES Y MEJORAS					
	Bodega	m2	30,00	601.000	18.030.000
	Oficina	m2	18,00	455.000	7.328.800
	Cortal	m2	12,00	127.000	1.524.800
	Galpones grandes	m2	1304,00	212.000	276.848.000
	Galpones pequeños	m2	68,00	232.000	12.296.800
	Muro de contención	m2	37,80	131.000	4.912.800
	Zona excluida para	m2	220,00	146.000	32.120.800
	Tanque de agua	m3	4,00	263.000	1.052.800
	Cercamiento en malla fierro o al	m	30,00	62.800	1.884.800
	Cercamiento en malla parte interna del predio	m	11,00	61.800	681.800
	Cerca de alambre y maderas	m	130,00	12.000	1.560.800
	SUB TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS				
VALOR TOTAL ESTIMADO DEL PREDIO					\$1.957.049.100

PRUEBAS:

1. Concepto técnico emitido por YENNI PIÑA BASTOS del 8 de julio de 2020
2. Avalúo predial REALIZADO POR EL PERITO AVALUADOR JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASCO fechado del 22 de julio de 2020.
3. Los documentos obrantes como anexos a la oferta UVRP-GP-2020 407.

NOTIFICACIONES:

Además de las conocidas a mi mandante, ruego se me notifique de cualquier comunicación en este proceso al correo electrónico hzapata@gzlaw.co y a la dirección física carrera 17 # 34-86 oficina 606 de Bucaramanga.

Sin otro particular,



HERNAN DARIO ZAPATA VILLAR
C.C. 1102365682 DE PIEDECUESTA
T.P. 246.767. DEL C.S.J.



AVALÚO COMERCIAL
No 032020

PREDIO IDENTIFICADO COMO “LA TOSTADORA”

CENTRO POBLADO: EL DIAMANTE
VEREDA: EL VOLCÁN
MUNICIPIO: PAMPLONITA
DEPARTAMENTO: NORTE DE SANTANDER

SOLICITADO POR : **ROSALBA GUERRERO CARRERO**

IDENTIFICACIÓN : C.C. 27.787.260

OBJETO DE LA VALUACIÓN : Avalúo Comercial.

BIEN A AVALUAR : Terreno y mejoras que hacen parte del predio denominado “LA TOSTADORA”, ubicado en Municipio de Pamplonita, Vereda Volcán, Departamento de Norte de Santander.

DESTINATARIO DEL AVALÚO : **ROSALBA GUERRERO CARRERO**

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR: El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).

FECHA DE LA VISITA:
Y VERIFICACIÓN Julio 08 de 2020.

FECHA DEL INFORME Y DE
APLICACIÓN DEL VALOR: Julio 22 de 2020.



CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACIÓN.
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.
- IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL
- V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.
- VI. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS.
- VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES
- VIII. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO.
- X. DETERMINACIÓN DEL VALOR
- XI. FOTOGRAFÍAS DEL PREDIO
- XII. DECLARACIÓN JURAMENTADA



I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al avalúo comercial del inmueble.

El AVALÚO COMERCIAL se define como el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, y localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia con pleno conocimiento de las características físicas y legales del inmueble.

1.2. SOLICITANTE DEL AVALÚO

ROSALBA GUERRERO CARRERO

1.3. FECHA DE LA VISITA

Julio 08 de 2020.

1.4. FECHA DEL INFORME

Julio 22 de 2020.

1.5. TIPO DE INMUEBLE

Terreno y mejoras que hacen parte del predio denominado “LA TOSTADORA”, ubicado en el Centro poblado El Diamante, Vereda Volcán, Municipio de Pamplonita, Departamento de Norte de Santander.

1.6. VEREDA

VOLCÁN

1.7. MUNICIPIO

PAMPLONITA

1.8. DEPARTAMENTO

NORTE DE SANTANDER

1.9. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

Uso avícola, galpones y potreros.

1.10. UBICACIÓN ESPECÍFICA.



Fuente: Ubicación geográfica del predio – Google maps.

El predio denominado “LA TOSTADORA”, materia del presente avalúo comercial se encuentra localizado en el Departamento de Norte de Santander, en el municipio de Pamplonita, Vereda Volcán.

Coordenadas: 7°33'47.1"N 72°38'01.7"W

Forma de llegar al predio: De la cabecera municipal saliendo por la calle 2 en sentido oriental por 900 m hasta llegar a la Carretera 55, vía que comunica el municipio de Pamplona con Cúcuta; se desvía en sentido norte por 16 km aproximadamente hasta llegar al predio objeto de avalúo en el Centro poblado El Diamante.

1.11. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- ✓ Certificado de tradición No. 272-16773 de fecha 21 de julio de 2020.
- ✓ Factura de impuesto predial de fecha 21/03/2019.



1.12. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- ✓ Acuerdo No. 03 del 25 de febrero de 2003, modificado mediante Acuerdo No. 05 del 30 de mayo de 2016 y revisado mediante Acuerdo 04 del 15 de abril de 2019, Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Pamplonita.
- ✓ Estudio de suelos Departamento de Norte de Santander, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.
- ✓ Resolución 620 del 2008 del IGAC.

II. TITULACIÓN

2.1. PROPIETARIO

De acuerdo a la información consignada en el certificado de tradición suministrado, la propietaria es:

Predio	Propietario	No. Identidad	Adquisición
La Tostadora	Rosalba Guerrero Carrero	27.787.260	Compraventa

2.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN

Predio	Matricula inmobiliaria	Título de adquisición
La Tostadora	272-16773	Escritura pública No. 241 del 08 de julio de 1995, Notaría Única de Los Patios.

2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

Predio	Matricula inmobiliaria	Cédula Catastral
La Tostadora	272-16773	545200201000000060006000000000

Fuente: Certificado de tradición y factura de impuesto predial suministrados.

2.4. OBSERVACIONES

La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los títulos.

- Se deja constancia que el inmueble en estudio que se analizará y tasaré económicamente, corresponde a un predio independiente. Su determinación de



forma, cabida y linderos, es tomada por información documental y verbal del contratante. Se determinará valor comercial del terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos

POR EL NORTE: Con zona rural del municipio de Bochalema
POR EL SUR: Con la vereda Matagira del mismo municipio
POR EL ORIENTE: Con zona rural del municipio de Chinacota
POR EL OCCIDENTE: Con la vereda Tescua del mismo municipio.

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO.

División Administrativa: Compuesto por una cabecera municipal y 22 veredas.

Altitud: 1.725 metros sobre el nivel del mar.

Extensión: 179 km².

Clima: 19° C.

Distancia a Cúcuta: 63 Km.

Coordenadas geográficas: Longitud al oeste de Greenwich 72° 39', Latitud Norte 7° 26'

Límites:

Norte: Bochalema y Chinácota,

Sur: Labateca y Pamplona,

Oriente: Chinácota y Toledo,

Occidente: Bochalema, Cucutilla y Pamplona.

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE

- La producción agrícola: papa, cítricos, caña panelera, morón, alverja y frijol.
- La producción pecuaria: Bovino, caballar, porcino, cunícola y aves de corral.
- La producción minera: carbón.

3.4. RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Ríos: Pamplonita y las quebradas La Tescua, Las Isabeles, Santa Ana, Corral de Piedra, Santa Helena, Pica Pica, El Hático, Batagá, Llano Grande y Cimitarigua.

3.5. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS)

- ✓ Vía nacional Ruta 55 Tramo Pamplona – Cúcuta, es una de las rutas más importantes de la Red Nacional de Vías de Colombia, corresponde a una vía pavimentada con asfalto, presenta dos sentidos de circulación y un ancho aproximado de 8 metros, en regular estado de conservación; actualmente en proyección de ampliación a doble calzada.

3.6. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

- ✓ Infraestructura vial pavimentada.
- ✓ Cobertura del servicio de energía eléctrica.
- ✓ Cobertura de agua veredal.
- ✓ Transporte público.

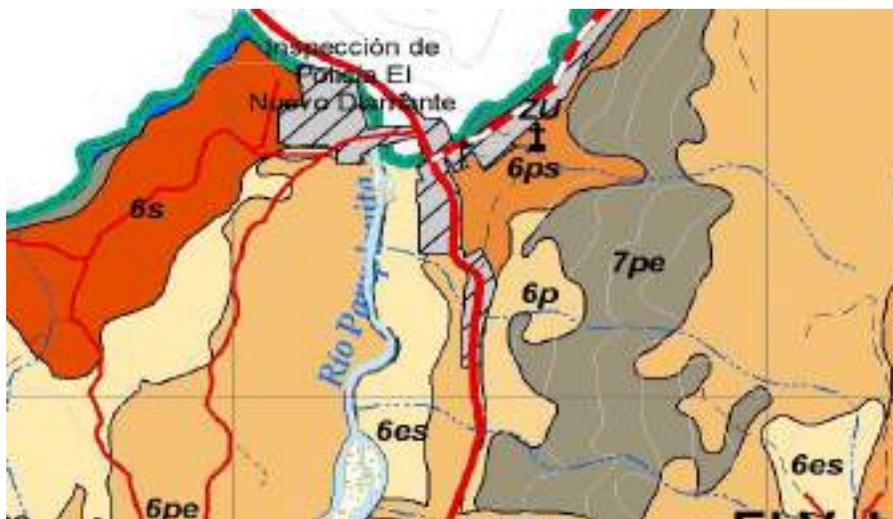
3.7. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

El sector presenta en la mayor parte de su extensión una topografía de Ligeramente inclinada a inclinada.

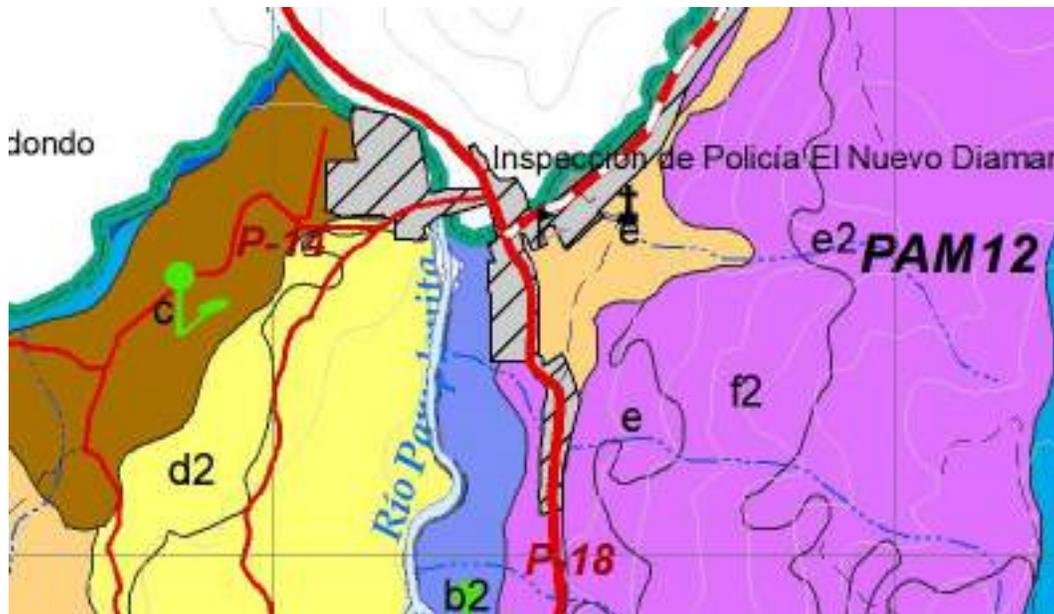
3.8. ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

De acuerdo con el Estudio de Suelos del Departamento de Norte de Santander realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en suelos clasificados así:

El predio se encuentra ubicado en tierras de Clase VI.



Fuente: Mapa de Capacidad de uso de las tierras, EOT Pamplonita.



Fuente: Mapa de Suelos, EOT Pamplonita.

3.9. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SUELOS

Tierras Clase VI:

UCS_CP	VIs-1
CLASE	VI
SUBCLASE	s / Grupo de manejo 1
UCS	MRGdp
PRINCIPALES	Pedregosidad superficial abundante. Baja precipitación pluvial anual; pendientes 12-25%
USOS RECOMENDADOS	Cultivos perennes de sistema radical superficial (frutales) adaptados a condiciones ambientales secas, Ganadería extensiva con pastos mejorados.
PRACTICAS	Siembras en curvas de nivel manteniendo coberturas de protección; labranza mínima, curvas de nivel. Evitar cultivos anuales y/o aprovechamiento de tubérculos.

Fuente: Estudio de Suelos Norte de Santander, IGAC.



3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general se considera que el sector cuenta con condiciones apropiadas y favorables de seguridad para el desarrollo de actividades productivas.

3.11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Las perspectivas de valorización en el sector son altas, positivas dado que se está desarrollando proyecto de ampliación vial y doble calzada.

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

- ✓ Según Acuerdo No. 04 de abril de 2019 el cual actualiza el Acuerdo No. 03 del 25 de febrero de 2003, Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Pamplonita, el predio se encuentra localizado en un área definida como:

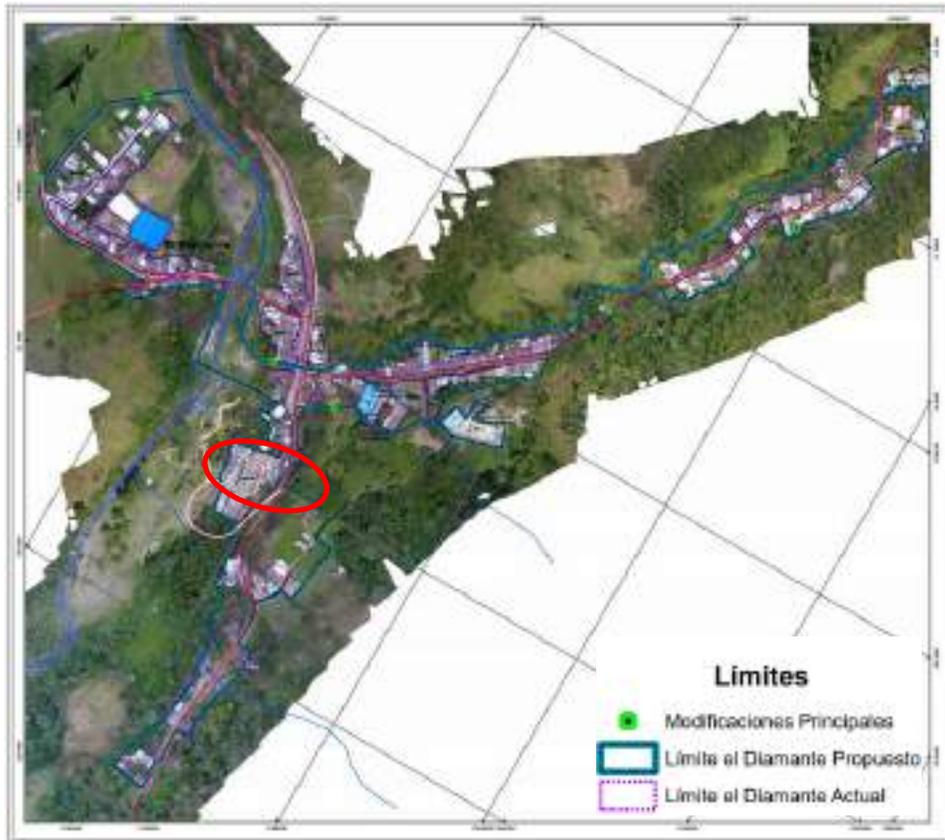
Artículo 25: CENTRALIDADES Y FUNCIONES PROPUESTAS.

-Centro Funcional Centro Poblado El Diamante (CFCP-El Diamante)

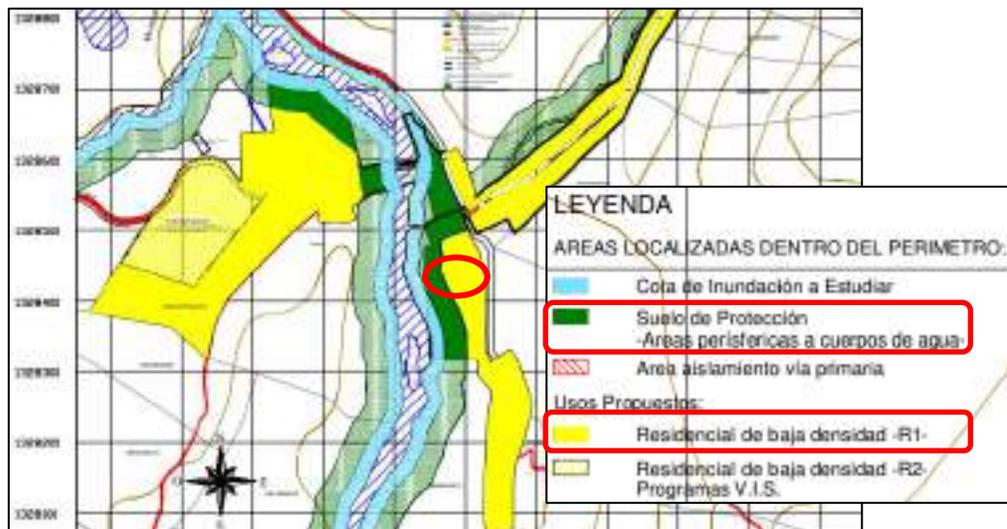
Consolidado como receptor y comercializador de productos agropecuarios, así como nodo funcional cercano al eje vial. Se consolidará como nodo funcional de la Sub-zona Norte, así como de las veredas circundantes y específicamente un prestador de servicios recreativos y turísticos. A lo anterior se suma el futuro desarrollo de las áreas de desarrollo campestre del sector Tescuca, las cuales se integrarán al desarrollo vial de la carretera Cúcuta – Pamplona.

Artículo 29: SUELO SUB-URBANO.- Forman parte del suelo Sub-urbano los terrenos e inmuebles que se encuentren localizados dentro de los perímetros delimitados en el plano F07_LIMITE DEL CENTRO POBLADO EL DIAMANTE PROPUESTO,.....”

Parágrafo 1: Debido a las condiciones que posee actualmente el Centro Poblado El Diamante y según lo requerido en la normatividad territorial vigente, el presente Esquema determina de manera estimativa inicial el modelo de ocupación territorial a la zona suburbana ya desarrollada categorizándola en tratamiento de consolidación, si embargo las áreas por desarrollar requerirán de la formulación de un Plan Parcial.



Fuente: Mapa F07_LIMITE DEL CENTRO POBLADO EL DIAMANTE PROPUESTO.



Fuente: Mapa Usos Propuestos CP Centro Poblado El Diamante.



V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	FUENTE	ÁREA EN HECTÁREAS (ha)
Área total de terreno	Certificado de tradición suministrado	3,0000
Área con afectación por ronda de río	Tomada en campo	0,2850
Área rural sin afectación	Remanente del cálculo del área en ronda río	2,7150

NOTA 1: Se adopta para la presente valoración el área total de terreno registrada en Certificado de tradición No. 272-16773 de fecha 21 de julio de 2020 suministrado; no obstante, se deja constancia que la factura de impuesto predial suministrada registra un área de terreno de 4.406 m², por tanto, se recomienda a la propietaria realizar una aclaración de áreas ante catastro y/o un levantamiento topográfico del predio.

NOTA 2: El área con afectación por ronda de río se adopta de las medias realizadas en campo del lindero occidental del predio que colinda con el río Pamplonita las cuales arrojan una longitud aproximada de 95 metros, esta longitud multiplicada por 30 metros de área de acotamiento del cauce teniendo en cuenta lo registrado en el **Decreto 2245 de 2017, "Por el cual se reglamenta el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011 y se adiciona una sección al Decreto 1076 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, en lo relacionado con el acotamiento de rondas hídricas"**:

**"SECCION 3 A
DEL ACOTAMIENTO DE LAS RONDAS HIDRICAS**

ARTÍCULO 2.2.3.2.3A.1. Objeto y ámbito de aplicación. El presente decreto tiene por objeto establecer los criterios técnicos con base en los cuales las Autoridades Ambientales competentes realizarán los estudios para el acotamiento de las rondas hídricas en el área de su jurisdicción.

La ronda hídrica se constituye en una norma de superior jerarquía y determinante ambiental.



ARTÍCULO 2.2.3.2.3A.2. Definiciones. Para efectos de la aplicación e interpretación del presente decreto, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

1. Acotamiento: Proceso mediante el cual la Autoridad Ambiental competente define el límite físico de la ronda hídrica de los cuerpos de agua en su jurisdicción.

2. Cauce permanente: Corresponde a la faja de terreno que ocupan los niveles máximos ordinarios de un cuerpo de agua sin producir desbordamiento de sus márgenes naturales.

3. Línea de mareas máximas: Corresponde a la elevación máxima a la que llega la influencia del mar en los cuerpos de agua debido a la marea alta o pleamar y la marea viva o sicigial.

4. Ronda Hídrica: Comprende la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho.”

NOTA 2: El evaluador no se hace responsable por la diferencia entre las dimensiones efectivas y las consignadas en la documentación suministrada.

5.2. LINDEROS

Se encuentran consignados en la Escritura pública No. 241 del 08 de julio de 1995 Notaría Única de Los Patios, (Dicha escritura no fue suministrada por el solicitante para el presente estudio).

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

El terreno del predio “LA TOSTADORA” tiene forma irregular.

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

El predio se caracteriza por presentar básicamente una topografía plana, el área occidental del predio cuenta con una topografía ligeramente inclinada, y el área oriental en límites con la vía pavimentada cuenta con una topografía fuertemente inclinada.

5.5. FRENTE SOBRE VIA

El inmueble cuenta con frente sobre vía pavimentada Pamplona – Cúcuta.



5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

En la documentación suministrada no se encuentran registradas afectaciones sobre el predio objeto de valoración; tampoco se evidencia afectación alguna por servidumbre o accidentes físicos visibles.

5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL

En la actualidad, el predio cuenta con uso avícola.

5.8. AGUAS

El predio cuenta con disponibilidad de agua veredal. El predio limita con un brazo del río Pamplonita en su lindero occidental.

5.9. CULTIVOS

El predio objeto de avalúo no cuenta con cultivos permanentes a valorar al momento de la visita.

5.9.1 AREAS POR CULTIVOS

No aplica para el predio objeto de avalúo

5.10. CERRAMIENTOS

El predio objeto de estudio presenta los siguientes cerramientos:

Tipo	Longitud aproximada	Ubicación
Cerramiento en malla eslabonada de 2m de altura con postes metálicos cada 2m y portón de dos abras.	30,00m	Frente a vía pavimentada
Cerramiento en malla eslabonada de 2m de altura con postes metálicos cada 2m y portón de dos abras	11,00m	Parte intermedia del predio
Cerca de alambre de púas de 4 hilos promedio con postes de madera cada 2m	130m	Potreros parte posterior del predio

Nota: Las longitudes adoptadas de los cerramientos se tomaron de medidas aproximadas realizadas por el evaluador en visita al predio.



VI. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

6.1. SERVICIOS

El predio cuenta con conexión a redes de energía del sector. Cuenta con acceso al agua veredal.

El predio no cuenta con acceso a servicio de gas natural ni alcantarillado o pozo séptico, según información suministrada en visita de perito.

6.2. VÍAS INTERNAS

El predio cuenta con una vía interna en tierra en su parte occidental, que comunica con predio en lindero sur.

VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

Al momento de realizar la visita al predio en estudio se identificaron las siguientes construcciones relevantes objeto de valoración:

Item	Construcción	Descripción	Cantidad	Dimensión total aproximada en (m²)
1	Bodega	Con columnas de ferro concreto, mampostería, cubierta en teja de zinc y estructura metálica, piso en tableta.	1	32,00 m ²
2	Oficina	En mampostería, cubierta en teja de zinc y estructura metálica.	1	16,00 m ²
3	Corral	Con placa de cimentación, malla eslabonada, estructura metálica, cubierta en teja de zinc.	1	12,00 m ²
4	Galpones grandes	Con columnas de ferro concreto, cubierta en teja de zinc con estructura metálica, placa de cimentación, malla eslabonada.	4	1.364,00 m ²
5	Galpones pequeños	Con placa de cimentación, estructura metálica, cubierta en teja de zinc, malla eslabonada y madera.	3	53,00 m ²



6	Muro de contención	En concreto malla y piedra, de 30cm de ancho promedio, en dos niveles, altura 1,5m promedio.	2	30,00 ml
7	Zona endurecida	Piso endurecido en concreto	1	220 m ²
8	Tanque de agua	En mampostería, cubierta en teja de zinc, con placa de cimentación	1	4,00 m ²

Nota: Las áreas construidas adoptadas se tomaron de medidas aproximadas realizadas por el evaluador en visita al predio.

VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades.

- ✓ La ubicación del predio objeto del presente avalúo comercial, Municipio de Pamplonita, Departamento de Norte de Santander.
- ✓ Destinación del inmueble
- ✓ La topografía del terreno.
- ✓ La disponibilidad de servicios públicos.
- ✓ Las condiciones de saneamiento y protección ambiental del sector.
- ✓ El área registrada del predio “LA TOSTADORA”.
- ✓ La clase de suelo rural.
- ✓ La explotación del predio.
- ✓ El potencial de fertilidad de la tierra
- ✓ Se realizaron consultas directas a propietarios, administradores de predios, comisionistas, sobre el posible valor del terreno en el sector donde se ubica el predio a avaluar, las cuales arrojaron resultados que se detallan en el análisis estadístico más adelante.



- ✓ Las posibilidades de Comercialización del inmueble son moderadas en el mediano plazo.
- ✓ La valoración de los inmuebles del sector y en términos generales del sector inmobiliario, está condicionada a las circunstancias económicas actuales.
- ✓ El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- ✓ El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- ✓ El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- ✓ El evaluador certifica que no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de sus servicios profesionales.

IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO

TERRENO

Como metodología al proceso valuatorio para la determinación del valor comercial del terreno del predio en estudio y de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de Comparación o de Mercado.

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 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.*

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.

Desarrollo metodológico:

Se realizó inicialmente un análisis del mercado encontrado en la zona; posteriormente se desarrolló un proceso de depuración de los datos para homogenizar la información de la muestra tomada, descontando el valor de las mejoras, aplicando factores para determinar el valor del terreno de lotes en el sector:

DATOS OFERTAS DE MERCADO - VALORES DE REFERENCIA - SUELO RURAL SOBRE VÍA PAMPLONITA A CUCUTA																
No.	Ubicación del predio	Valor oferta	% Negociación	Valor Ajustado	DEPURACIÓN DE VALORES DE SUELO											
					Área terreno Ha	Valor estimado coberturas o cultivos	Área Construcciones m ²	Valor estimado construcciones / mejoras	Valor Terreno Segregado	Observaciones	Contacto Fuente	Valor depurado final Ha Terreno	Factor Tamaño	Valor depurado final Ha Terreno	Valor depurado final M2 Terreno	
1	CASALOTE SOBRE VÍA PAMPLONITA	\$ 250.000.000	10%	\$225.000.000	0,2500	\$0	200	\$150.000.000	\$75.000.000		Lote de 2500m2 con casa sobre vía pavimentada, presenta árboles dispersos de naranjo, aguacate y banano.	Helena Acevedo 3202327339	\$300.000.000	0,7	\$210.000.000	\$21.000
2	FINCA SOBRE VÍA PAMPLONITA	\$ 150.000.000	10%	\$135.000.000	0,0750	\$0	540	\$108.000.000	\$27.000.000		Finca agrícola sobre vía pavimentada, lote de 750m2, cuenta con 4 galpones, matadero, beneficiadero, casa de 2 alcobas, árboles frutales dispersos.	José Velandía 3157242038	\$360.000.000	0,6	\$216.000.000	\$21.600
3	PARCELA SOBRE VÍA PRINCIPAL	\$ 270.000.000	10%	\$243.000.000	0,7937	\$0	50	\$37.500.000	\$205.500.000		Se vende parcela DE 7937m2 en buena ubicación sobre la vía principal consta de casa, árboles frutales y se cultiva cebolla cilantro habichuela	RENTABIEN SAS CÚCUTA 5718371	\$258.913.947	0,9	\$233.022.553	\$23.302
												PROMEDIO		\$219.674.184	\$21.967	
												DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$11.942.956	\$1.194	
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN		5,44%	5,44%	
												LÍMITE SUPERIOR		\$231.617.140	\$23.162	
												LÍMITE INFERIOR		\$207.731.228	\$20.773	
												VALOR ADOPTADO		\$219.700.000	\$21.970	

Dada la extensión del predio en estudio, a criterio del evaluador se decide aplicar un factor que permita homogenizar las muestras en lo referente al factor área. De acuerdo a la metodología planteada por el evaluador Oscar Borrero en su libro *Avalúo de Inmuebles y Garantías, capítulo 2. Factores y Métodos para el Avalúo Comercial* menciona "TAMANO. Hay una elasticidad-precio de acuerdo con el tamaño. Los inmuebles grandes tienen un precio unitario inferior a los inmuebles de menor tamaño. Existen tablas y regresiones lineales que lo permiten calcular." y plantea la siguiente tabla:



El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 5,44%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al terreno de la zona, es decir, en este caso el valor de la hectárea rural del sector es de \$219.700.000/ha (valor ajustado a cientos de miles).

Ajuste del valor de mercado para el área ubicada en Ronda de río:

Ahora, como el predio cuenta con un área de protección por ronda de río en su lindero occidental que limita con el Río Pamplonita; a criterio del evaluador, se considera para



su valoración, aplicar un factor de ajuste para dicha área de acuerdo con las características del predio para llegar a un juicio uniforme de valor de terreno en zona de protección.

FACTORES DE VALOR PARA EL ÁREA DE PROTECCIÓN EN RONDA DE RÍO.

Las variables adoptadas que servirán para la calificación del área en ronda de río serán las siguientes:

VARIABLES	PUNTOS
NORMATIVIDAD Y USO	20
RECURSOS HÍDRICOS	15
TOPOGRAFÍA Y PENDIENTES	10
ACCESIBILIDAD	15
COBERTURA VEGETAL	15
CALIDAD DE SUELOS	15
UBICACION	10
TOTAL	100

Cada una de las variables se gradúa de acuerdo con la calificación encontrada por el Valuador.

Normatividad y uso

Concepto	Puntos
Zonas Urbanas de Producción (ZU) Genera bienes y servicios aprovechando los recursos naturales. Áreas destinadas a parques de recreación activa.	20
Zonas Suburbanas de Producción (ZSP) Son áreas contiguas a zonas urbanas de producción, los cuales pueden tener vocación urbanística pero que tienen limitaciones ambientales, tales como la presencia de bosques en buen estado de conservación a los cuales se les debe asegurar su protección.	15
Zonas Urbanas de Recuperación para la Producción (ZRU) Mantener las condiciones naturales de la zona y permitir los asentamientos humanos que allí se encuentren.	15
Zonas Rurales de Recuperación para la Producción Agroforestal (ZRF) Restablecimiento de las condiciones naturales que permiten el aprovechamiento sostenible de los recursos de la zona.	10
Zona de Recuperación para la Preservación (ZRP) Perpetuar los recursos naturales.	5

Zonas de Protección (ZP) Garantiza la preservación de cuerpos de agua y obras de control ambiental, control de erosión o escarpas y taludes.	1
---	---

Recursos hídricos

Concepto	Puntos
Abundante	15
Suficiente	10
Escasa	5
Sin agua	1

Topografía

Concepto	Pendiente	Puntos
Plana o Suave	0% al 8%	10
Inclinada o media	9% al 15%	5
Escarpada	> al 15%	1

Accesibilidad

Concepto	Puntos
Vía principal asfaltada	15
Carreteable en tierra	10
Camino de herradura	5
Difícil acceso	1

Cobertura vegetal

Concepto	Puntos
Cultivado	15
Silvopastoril	10
Enmalezado	5
En rastrojo	1

Calidad de suelos

Concepto	Códigos	Puntos
Unidades y subunidades geomorfológicas en ambiente estructural	Ssl, Sel, Srl, Sre, Sul, Sue.	15



Unidades y subunidades geomorfológicas en ambiente denudacional	Dll, Dol, Dco, Ddi, Dfl.	10
Unidades y subunidades geomorfológicas en ambiente fluvial	Faa, Fea, Ftas, Ftase, Fta, Fpi, Fso, Fps.	5

Ubicación.

CONCEPTO	Puntos
RURAL	
0 A 1 Km	10
1,01 A 5 Km	8
5,01 A 10 Km	5
MAS DE 10 Km	2

FACTORES APLICADOS:

De acuerdo con lo anterior, aplicando los respectivos factores de acuerdo con las características puntuales del predio, obtenemos lo siguiente:

VARIABLES	PUNTOS ÁREA EN RONDA DE RÍO
NORMATIVIDAD Y USO	1
RECURSOS HÍDRICOS	10
TOPOGRAFÍA Y PENDIENTES	5
ACCESIBILIDAD	10
COBERTURA VEGETAL	10
CALIDAD DE SUELOS	5
UBICACION	10
TOTAL	51

De lo anterior, obtenemos un factor de ajuste por área de protección de **51 puntos o 51%** para el terreno en mención, aplicándose de la siguiente manera:

Vr. Terreno rural del sector (ha) adoptado	Factor Ajuste	Vr. Aplicando factor ajuste/ (ha)	Vr. Final adoptado/ (ha) en ronda de río
\$219.700.000	51%	\$112.047.000	\$112.000.000

Por lo anterior, se adopta un valor por hectárea para el terreno del predio en ronda de río de \$112.000.000/ ha, (valor ajustado a cientos de miles).



CONSTRUCCIONES

Para establecer el valor de la Construcción se utiliza el método de costo de reposición según la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC.

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:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt \quad \text{En donde:}$$

<i>Vc</i>	=	<i>Valor comercial</i>
<i>Ct</i>	=	<i>Costo total de la construcción</i>
<i>D</i>	=	<i>Depreciación</i>
<i>Vt</i>	=	<i>Valor del terreno</i>

Partiendo de la base de los presupuestos de obra a nuevo desarrollados de acuerdo al tipo de construcción y mejora; con ello se realiza la depreciación del valor de acuerdo a la edad estimada y su estado de conservación, tomando como herramienta la tabla de Fitto y Corvini, resultando el siguiente calculo:

Item	Descripción	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual	Vr. Actual ajustado
1	Bodega	972.000	70	25	35,71%	3,00	38,15%	601.182	601.000
2	Oficina	740.000	70	25	35,71%	3,00	38,15%	457.690	458.000
3	Corral	342.000	30	10	33,33%	4,00	63,00%	126.540	127.000
4	Galpones grandes	342.000	70	25	35,71%	3,00	38,15%	211.527	212.000
5	Galpones pequeños	460.000	70	25	35,71%	3,50	49,55%	232.070	232.000
6	Muro de contención	155.000	70	10	14,29%	2,50	15,42%	131.099	131.000
7	Zona endurecida	228.000	30	10	33,33%	3,00	36,07%	145.760	146.000
8	Tanque de agua	412.000	30	10	33,33%	3,00	36,07%	263.392	263.000
9	Cerramiento en malla frente a vía	97.000	30	10	33,33%	3,00	36,07%	62.012	62.000
10	Cerramiento en malla parte intermedia del predio	97.000	30	10	33,33%	3,50	47,86%	50.576	51.000
11	Cerca de alambre	19.100	20	10	50,00%	2,00	39,07%	11.638	12.000



X. DETERMINACIÓN DEL VALOR

De acuerdo con las consideraciones anteriores y el estudio realizado, el valor comercial estimado para el predio objeto del presente avalúo es:

Predio denominado "LA TOSTADORA" - Departamento de Norte de Santander - Municipio de Pamplonita – Vereda Volcán.

TERRENO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
	Área de terreno sin afectación	Ha	2,7150	219.700.000	596.485.500
	Área de ronda de río	Ha	0,2850	112.000.000	31.920.000
	SUB TOTAL TERRENO				628.405.500
CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
	Bodega	m2	32,00	601.000	19.232.000
	Oficina	m2	16,00	458.000	7.328.000
	Corral	m2	12,00	127.000	1.524.000
	Galpones grandes	m2	1364,00	212.000	289.168.000
	Galpones pequeños	m2	53,00	232.000	12.296.000
	Muro de contención	m2	37,50	131.000	4.912.500
	Zona endurecida piso	m2	220,00	146.000	32.120.000
	Tanque de agua	m2	4,00	263.000	1.052.000
	Cerramiento en malla frente a vía	m	30,00	62.000	1.860.000
	Cerramiento en malla parte intermedia del predio	m	11,00	51.000	561.000
	Cerca de alambre y madera	m	130,00	12.000	1.560.000
	SUB TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS				371.613.500
	VALOR TOTAL ESTIMADO DEL PREDIO				



Valor en letras: MIL MILLONES DIECINUEVE MIL PESOS.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASCO

Avaluador Designado

Registro Abierto de Avaluadores – RAA AVAL-1102353587

Registro Nacional de Avaluadores – RNA No. 3698.

Valuador Panamericano UPAV No. 1221.

Especialista en Valoración de Inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Recursos Naturales, Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos.

22 de Julio de 2020.

XI. FOTOGRAFIAS DEL PREDIO

	
<p>Frente del predio sobre vía pavimentada</p>	<p>Frente del predio sobre vía pavimentada</p>
	
<p>Vista panorámica del predio</p>	<p>Vía interna del predio</p>
	
<p>Vista panorámica del predio</p>	<p>Vista ronda de río</p>

<p>Vista panorámica del predio</p>	<p>Bodega</p>
<p>Vista interna bodega</p>	<p>Oficina</p>
<p>Vista interna oficina</p>	<p>Corral</p>

	
Galpones grandes	Galpones grandes
	
Galpones pequeños	Galpones pequeños
	
Muro de contención	Muro de contención

	
<p>Zona endurecida</p>	<p>Zona endurecida</p>
	
<p>Tanque de agua</p>	<p>Cerramiento en malla</p>
	
<p>Cerramiento en malla</p>	<p>Cerca de alambre</p>

	
<p>Cerca de alambre</p>	<p>Medidor de energía eléctrica</p>
	
<p>Entorno</p>	<p>Entorno</p>



XII. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Declaro bajo gravedad de juramento que: **PRIMERO:** Me identifico personalmente y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma. **SEGUNDO:** Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con el inciso cuarto del artículo 226 de la ley 1564 de 2012, de manera libre, espontánea e independiente de acuerdo con la certeza profesional rindo la presente declaración. **TERCERO:** Que como declarante no tengo ninguna clase de impedimento legal o moral para rendir esta declaración, asimismo no estoy en curso de las causales contenidas en el artículo 50 de la misma ley. **CUARTO:** Que conozco la responsabilidad que implica jurar en falso de conformidad con el Código Penal. **QUINTO:** Que el dictamen pericial rendido por el suscrito de fecha **22/julio/2020** corresponde al avalúo comercial del predio identificado como **“LA TOSTADORA”** localizado en el municipio de **PAMPLONITA** en la **VEREDA VOLCÁN** identificado con FMI **272-16773** y código catastral 545200201000000060006000000000.

SEXTO: Que las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

PUBLICACIÓN	TEMA
NO APLICA	NO APLICA

SEPTIMO: Que la lista de casos en la que he sido asignado como perito para la elaboración de Dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años son:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	DEMANDANTE	APODERADOS	TEMA
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BUCARAMANGA	680014003013 20 100073801	JAVIER TRIGOS BOHÓRQUEZ	SANDRA ROCIO RUEDA BALLESTEROS	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

OCTAVA: Que he sido designado en los siguientes procesos donde ROSALBA GUERRERO CARRERO es parte:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.
NO APLICA	NO APLICA



NOVENA: Que el dictamen que acompaña la presente declaración en cuanto a los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados se diferencian respecto a peritajes rendidos en anteriores procesos por el suscrito en: NO APLICA.

DECIMA: Que el dictamen que acompaña la presente declaración en cuanto a los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados se diferencian del ejercicio regular de mi profesión u oficio en: NO APLICA.

PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO SE ADJUNTA HOJA DE VIDA ACOMPAÑADO DE LAS RESPECTIVAS CERTIFICACIONES, IGUALMENTE SE INCLUYE DOCUMENTOS E INFORMACIÓN BASE DEL DICTAMEN RENDIDO.

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo, este documento.



JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASCO
C.C. No. 1.102.353.587
TELEFONO: 3167570263
DIRECCION: CRA 2A # 3AN-58
CIUDAD: PIEDECUESTA

*Registro Abierto de Avaluadores – RAA AVAL-1102353587
Registro Nacional de Avaluadores – RNA No. 3698.
Valuador Panamericano UPAV No. 1221.*

Especialista en Valoración de Inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Recursos Naturales, Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos.

22 de Julio de 2020.



DATOS OFERTAS DE MERCADO - VALORES DE REFERENCIA - SUELO RURAL SOBRE VIA PAMPLONITA A CUCUTA
DEPURACIÓN DE VALORES DE SUELO

No.	Ubicación del predio	Valor oferta	% Negociación	Valor Ajustado	DEPURACIÓN DE VALORES DE SUELO										
					Área terreno Ha	Valor estimado coberturas o cultivos	Área Construcciones m ²	Valor estimado construcciones / mejoras	Valor Terreno Segregado	Observaciones	Contacto Fuente	Valor depurado final Ha Terreno	Factor Tamaño	Valor depurado final Ha Terreno	Valor depurado final M2 Terreno
1	CASA LOTE SOBRE VIA PAMPLONITA	\$ 250.000.000	10%	\$225.000.000	0,2500	\$0	200	\$150.000.000	\$75.000.000	Lote de 2500m2 con casa sobre vía pavimentada, presenta árboles dispersos de naranjo, aguacate y banano.	Heloina Acevedo 3202327339	\$300.000.000	0,7	\$210.000.000	\$21.000
2	FINCA SOBRE VIA PAMPLONITA	\$ 150.000.000	10%	\$135.000.000	0,0750	\$0	540	\$108.000.000	\$27.000.000	Finca avícola sobre vía pavimentada, lote de 750m2, cuenta con 4 galpones, matadero, beneficiadero, casa de 2 alcobas, árboles frutales dispersos.	José Velandia 3157242038	\$360.000.000	0,6	\$216.000.000	\$21.600
3	PARCELA SOBRE VIA PRINCIPAL	\$ 270.000.000	10%	\$243.000.000	0,7937	\$0	50	\$37.500.000	\$205.500.000	Se vende parcela DE 7937m2 en buena ubicación sobre la vía principal consta de casa, arboles frutales y se cultiva cebolla cilantro habichuela	RENTABIEN S.A.S CÚCUTA 5718371	\$258.913.947	0,9	\$233.022.553	\$23.302
PROMEDIO												\$219.674.184	\$21.967		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR												\$11.942.956	\$1.194		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN												5,44%	5,44%		
LIMITE SUPERIOR												\$231.617.140	\$23.162		
LIMITE INFERIOR												\$207.731.228	\$20.773		
VALOR ADOPTADO												\$219.700.000	\$21.970		

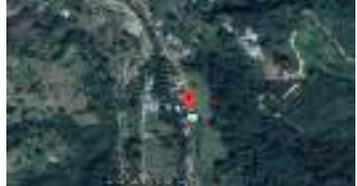
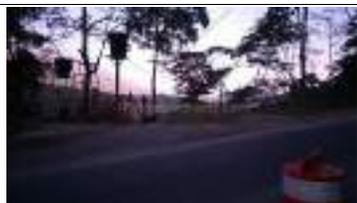
El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 5,44%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al terreno de la zona, es decir, en este caso el valor de la hectárea rural del sector es de \$219.700.000/ha (valor ajustado a cientos de miles).

Dada la extensión del predio en estudio, a criterio del evaluador se decide aplicar un factor que permita homogenizar las muestras en lo referente al factor área. De acuerdo a la metodología planteada por el evaluador Oscar Borrero en su libro *Avalúo de Inmuebles y Garantías, capítulo 2, Factores y Métodos para el Avalúo Comercial* menciona "TAMAÑO. Hay una elasticidad-precio de acuerdo con el tamaño. Los inmuebles grandes tienen un precio unitario inferior a los inmuebles de menor tamaño. Existen tablas y regresiones lineales que lo permiten calcular." y plantea la siguiente tabla:

Factor de tamaño		Factor de ubicación	
Valor	Punto	Calificación	Punto
1 a 2	1	calificación	1,4
3 a 4	2	calificación	1,7
5 a 6	3	calificación	2,0
7 a 8	4	calificación	2,3
9 a 10	5	calificación	2,6
11 a 12	6	calificación	2,9

SOPORTE OFERTAS

OFERTA 1		OFERTA 2	
			
OFERTA 3			
			



Bodega

32,00 m²

ÍTEM	ACTIVIDAD	UN.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Referencia valor unitario
1	PRELIMINARES					
1.1	Descapote a maquina	m ³	3,20	\$9.825,00	\$31.440,00	Construdata 195 - Pag. 147
1.2	Replanteo	m ²	32,00	\$2.659,00	\$85.088,00	Construdata 195 - Pag. 147
2	CIMIENOS					
2.1	Excavación mecanica	m ³	9,60	\$35.064,00	\$336.614,40	Construdata 195 - Pag. 147
2.2	Relleno en material en sitio	m ³	6,40	\$36.127,00	\$231.212,80	Construdata 195 - Pag. 147
2.3	Relleno en Recebo Común Compactado	m ³	3,20	\$281.056,00	\$899.379,20	Construdata 195 - Pag. 147
3	ESTRUCTURA					
3.1	Placa en concreto 3000 psi 10cm	m ²	32,00	\$82.487,00	\$2.639.584,00	Construdata 195 - Pag. 171
3.2	Concreto columna 30x40	ml	28,00	\$197.451,00	\$5.528.628,00	Construdata 195 - Pag. 169
3.3	Concreto columnetas 15x20	ml	24,00	\$98.725,50	\$2.369.412,00	al 50% de las columnas
4	MAMPOSTERIA					
4.1	Muro divisorio bloque liso No. 5	m ²	96,00	\$30.333,00	\$2.911.968,00	Construdata 195 - Pag. 176
4.2	Pintura diluible en agua intervinil	gl	13,00	\$25.150,00	\$326.950,00	Construdata 195 - Pag. 113
5	AFINADOS Y PAÑETES					
5.1	Alistado de pisos 2cm	m ²	32,00	\$17.223,00	\$551.136,00	Construdata 195 - Pag. 184
5.2	Pañete liso muros 1:5	m ²	96,00	\$27.773,00	\$2.666.208,00	Construdata 195 - Pag. 165
6	CARPINTERÍA METÁLICA					
6.1	Puerta de interés social 0.76 - 1.00m	Und	1,00	\$197.713,00	\$197.713,00	Construdata 195 - Pag. 160
6.2	Ventana aluminio corrediza al 1.2 x 1.2m vidrio 3mm	Und	4,00	\$156.871,00	\$627.484,00	Construdata 195 - Pag. 161
7	REDES					
7.1	Red Hidráulica interna	Und	1,00	\$565.489,00	\$565.489,00	Item 31.30.03 Revista Construprecios
7.2	Red Gas	Und	0,00	\$662.191,00	\$0,00	Construdata 195 - Pag. 188
7.3	Red Eléctrica	Und	1,00	\$1.949.290,00	\$1.949.290,00	Presupuesto base
8	PISOS					
8.1	Piso tableta gres rojo	m ²	32,00	\$13.500,00	\$432.000,00	Construdata 195 - Pag. 115
8.2	Guardaescoba gres	m	24,00	\$17.600,00	\$422.400,00	Construdata 195 - Pag. 182
9	CUBIERTA					
9.1	Teja aluzinc seam sencil 2.0x0,45 cal.26	m ²	32,00	\$16.660,00	\$533.120,00	Construdata 195 - Pag. 87
9.2	Estructura metálica para teja	m	44,00	\$35.940,00	\$1.581.360,00	Construdata 195 - Pag. 166
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$24.886.476,40	
IMPREVISTOS 10%					\$2.488.647,64	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS 15% DE LOS DIRECTOS					\$3.732.971,46	
VALOR TOTAL					\$31.108.095,50	
VALOR m²					\$972.127,98	
VALOR ADOPTADO POR m²					\$972.000,00	



Oficina

16,00 m²

ÍTEM	ACTIVIDAD	UN.	CANTIDAD	ALOR UNITARI	VALOR TOTAL	Referencia valor unitario
1	PRELIMINARES					
1.1	Descapote a maquina	m ³	1,60	\$9.825,00	\$15.720,00	Construdata 195 - Pag. 147
1.2	Replanteo	m ²	16,00	\$2.659,00	\$42.544,00	Construdata 195 - Pag. 147
2	CIMENTOS					
2.1	Excavación mecanica	m ³	4,80	\$35.064,00	\$168.307,20	Construdata 195 - Pag. 147
2.2	Relleno en material en sitio	m ³	3,20	\$36.127,00	\$115.606,40	Construdata 195 - Pag. 147
2.3	Relleno en Recebo Común Compactado	m ³	1,60	\$281.056,00	\$449.689,60	Construdata 195 - Pag. 147
3	ESTRUCTURA					
3.1	Placa en concreto 3000 psi 10cm	m ²	16,00	\$82.487,00	\$1.319.792,00	Construdata 195 - Pag. 171
4	MAMPOSTERIA					
4.1	Muro divisorio bloque liso No. 5	m ²	40,00	\$30.333,00	\$1.213.320,00	Construdata 195 - Pag. 176
4.2	Pintura diluible en agua intervinil	gl	5,00	\$25.150,00	\$125.750,00	Construdata 195 - Pag. 113
5	AFINADOS Y PAÑETES					
5.1	Alistado de pisos 2cm	m ²	16,00	\$17.223,00	\$275.568,00	Construdata 195 - Pag. 184
5.2	Pañete liso muros 1:5	m ²	40,00	\$27.773,00	\$1.110.920,00	Construdata 195 - Pag. 165
6	CARPINTERÍA METÁLICA					
6.1	Puerta de interés social 0.76 - 1.00m	Und	1,00	\$197.713,00	\$197.713,00	Construdata 195 - Pag. 160
6.2	Ventana aluminio corrediza al 1.2 x 1.2m vidrio 3mm	Und	1,00	\$156.871,00	\$156.871,00	Construdata 195 - Pag. 161
7	REDES					
7.1	Red Hidráulica interna	Und	1,00	\$565.489,00	\$565.489,00	Item 31.30.03 Revista Construprecios
7.2	Red Eléctrica	Und	1,00	\$1.949.290,00	\$1.949.290,00	Presupuesto base
8	PISOS					
8.1	Piso tableta gres rojo	m ²	16,00	\$13.500,00	\$216.000,00	Construdata 195 - Pag. 115
8.2	Guardaescoba gres	m	16,00	\$17.600,00	\$281.600,00	Construdata 195 - Pag. 182
9	CUBIERTA					
9.1	Teja aluzinc seam sencil 2.0x0,45 cal.26	m ²	16,00	\$16.660,00	\$266.560,00	Construdata 195 - Pag. 87
9.2	Estructura metálica para teja	m	28,00	\$35.940,00	\$1.006.320,00	Construdata 195 - Pag. 166
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$9.477.060,20	
IMPREVISTOS 10%					\$947.706,02	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS 15% DE LOS DIRECTOS					\$1.421.559,03	
VALOR TOTAL					\$11.846.325,25	
VALOR m²					\$740.395,33	
VALOR ADOPTADO POR m²					\$740.000,00	

Tanque de agua

4,00 m²

ÍTEM	ACTIVIDAD	UN.	CANTIDAD	ALOR UNITARI	VALOR TOTAL	Referencia valor unitario
1	PRELIMINARES					
1.1	Descapote a maquina	m ³	0,40	\$9.825,00	\$3.930,00	Construdata 195 - Pag. 147
1.2	Replanteo	m ²	4,00	\$2.659,00	\$10.636,00	Construdata 195 - Pag. 147
2	CIMENTOS					
2.1	Excavación mecanica	m ³	1,20	\$35.064,00	\$42.076,80	Construdata 195 - Pag. 147
2.2	Relleno en material en sitio	m ³	0,80	\$36.127,00	\$28.901,60	Construdata 195 - Pag. 147
2.3	Relleno en Recebo Común Compactado	m ³	0,40	\$281.056,00	\$112.422,40	Construdata 195 - Pag. 147
3	ESTRUCTURA					
3.1	Placa en concreto 3000 psi 10cm	m ²	4,00	\$82.487,00	\$329.948,00	Construdata 195 - Pag. 171
4	MAMPOSTERIA					
4.1	Muro divisorio bloque liso No. 5	m ²	12,00	\$30.333,00	\$363.996,00	Construdata 195 - Pag. 176
4.2	Pintura diluible en agua intervinil	gl	1,00	\$25.150,00	\$25.150,00	Construdata 195 - Pag. 113
5	AFINADOS Y PAÑETES					
5.1	Pañete liso muros 1:5	m ²	12,00	\$27.773,00	\$333.276,00	Construdata 195 - Pag. 165
6	CUBIERTA					
6.1	Teja aluzinc seam sencil 2.0x0,45 cal.26	m ²	4,00	\$16.660,00	\$66.640,00	Construdata 195 - Pag. 87
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$1.316.976,80	
IMPREVISTOS 10%					\$131.697,68	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS 15% DE LOS DIRECTOS					\$197.546,52	
VALOR TOTAL					\$1.646.221,00	
VALOR m²					\$411.555,25	
VALOR ADOPTADO POR m²					\$412.000,00	



Zona endurecida

220,00 m²

ÍTEM	ACTIVIDAD	UN.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Referencia valor unitario
1	PRELIMINARES					
1.1	Descapote a maquina	m ³	22,00	\$9.825,00	\$216.150,00	Construdata 195 - Pag. 147
1.2	Replanteo	m ²	220,00	\$2.659,00	\$584.980,00	Construdata 195 - Pag. 147
2	CIMENTOS					
2.1	Excavación mecanica	m ³	66,00	\$35.064,00	\$2.314.224,00	Construdata 195 - Pag. 147
2.2	Relleno en material en sitio	m ³	44,00	\$36.127,00	\$1.589.588,00	Construdata 195 - Pag. 147
2.3	Relleno en Recebo Común Compactado	m ³	22,00	\$281.056,00	\$6.183.232,00	Construdata 195 - Pag. 147
2.4	Concreto corriente grava común 2000 PSI	m ³	88,00	\$332.739,00	\$29.281.032,00	Construdata 195 - Pag. 163
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$40.169.206,00	
IMPREVISTOS 10%					\$4.016.920,60	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS 15% DE LOS DIRECTOS					\$6.025.380,90	
VALOR TOTAL					\$50.211.507,50	
VALOR m²					\$228.234,13	
VALOR ADOPTADO POR m²					\$228.000,00	

Muro de contención

CALCULO POR 1,00 ml

ÍTEM	ACTIVIDAD	UN.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Referencia valor unitario
1	MURO EN CONCRETO					
1.1	CONCRETO CORR.GRAVA COMÚN 3000 PSI	m ³	0,11	\$355.082	\$39.059,00	Construdata 195 - Pag. 170
1.2	DESENCROFANTE DESMOLDATOC (16KG)	un	0,03	\$283.300	\$8.499,00	Construdata 195 - Pag. 170
1.3	DISTAN/DOR.PPN-100 PUENTES PLAST. 1/4"	un	4,00	\$307	\$1.228,00	Construdata 195 - Pag. 170
1.4	FORMALETA M2 CON ACCESORIOS	d	1,00	\$1.820	\$1.820,00	Construdata 195 - Pag. 170
1.5	HERRAMIENTA MENOR	%	2,00	\$1.793	\$3.585,00	Construdata 195 - Pag. 170
1.6	HORA CUADRILLA AA - ALBAÑILERIA	hc	3,00	\$19.561	\$58.683,00	Construdata 195 - Pag. 170
1.7	MALLA ELECTROSOLDADA XX-159 6X2.35M	un	0,14	\$61.900	\$8.666,00	Construdata 195 - Pag. 170
1.8	MEMB. CURAD. CURASEAL BLAN. (20KG)	kg	0,10	\$5.300	\$530,00	Construdata 195 - Pag. 170
1.9	VIBRADOR CONC. GASOLINA 3-4M 25-40MM	d	0,08	\$26.175	\$2.094,00	Construdata 195 - Pag. 170
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$124.164,00	
IMPREVISTOS 10%					\$12.416,40	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS 15% DE LOS DIRECTOS					\$18.624,60	
VALOR TOTAL					\$155.205,00	
VALOR m²					\$155.205,00	
VALOR ADOPTADO POR m²					\$155.000,00	



Galpón grande

450,00 m²

ÍTEM	ACTIVIDAD	UN.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Referencia valor unitario
1	PRELIMINARES					
1.1	Descapote a maquina	m ³	45,00	\$9.825,00	\$442.125,00	Construdata 195 - Pag. 147
1.2	Replanteo	m ²	450,00	\$2.659,00	\$1.196.550,00	Construdata 195 - Pag. 147
2	CIMIENOS					
2.1	Excavación mecanica	m ³	135,00	\$35.064,00	\$4.733.640,00	Construdata 195 - Pag. 147
2.2	Relleno en material en sitio	m ³	90,00	\$36.127,00	\$3.251.430,00	Construdata 195 - Pag. 147
2.3	Relleno en Recebo Común Compactado	m ³	45,00	\$281.056,00	\$12.647.520,00	Construdata 195 - Pag. 147
3	ESTRUCTURA					
3.1	Placa en concreto 3000 psi 10cm	m ²	450,00	\$82.487,00	\$37.119.150,00	Construdata 195 - Pag. 171
3.2	Concreto columna 30x40	ml	96,00	\$197.451,00	\$18.955.296,00	Construdata 195 - Pag. 169
4	MAMPOSTERIA					
4.1	Muro divisorio bloque liso No. 5	m ²	33,60	\$30.333,00	\$1.019.188,80	Construdata 195 - Pag. 176
4.2	Pintura diluible en agua intervinil	gl	15,00	\$25.150,00	\$377.250,00	Construdata 195 - Pag. 113
5	CERRAMIENTO EN MALLA					
5.1	Cerramiento en malla eslabonada y madera	m ²	210,00	\$109.980,00	\$23.095.800,00	Construdata 195 - Pag. 79
6	REDES					
6.1	Red Hidráulica interna	Und	1,00	\$565.489,00	\$565.489,00	Item 31.30.03 Revista Construprecios
6.2	Red Eléctrica	Und	1,00	\$1.716.875,00	\$1.716.875,00	Presupuesto base
7	OTROS					
7.1	Tanque de agua 100l	un	1,00	\$238.900,00	\$238.900,00	https://www.homecenter.com.co/homecenter-product/300068/Tanque-1000-Litros-Negro/300068
7.2	Columna para tanque de agua	ml	3,00	\$197.451,00	\$592.353,00	Construdata 195 - Pag. 169
8	CUBIERTA					
8.1	Teja aluzinc seam sencil 2.0x0,45 cal.26	m ²	450,00	\$16.660,00	\$7.497.000,00	Construdata 195 - Pag. 87
8.2	Estructura metálica para teja	m	272,00	\$35.940,00	\$9.775.680,00	Construdata 195 - Pag. 166
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$123.224.246,80	
IMPREVISTOS 10%					\$12.322.424,68	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS 15% DE LOS DIRECTOS					\$18.483.637,02	
VALOR TOTAL					\$154.030.308,50	
VALOR m²					\$342.289,57	
VALOR ADOPTADO POR m²					\$342.000,00	

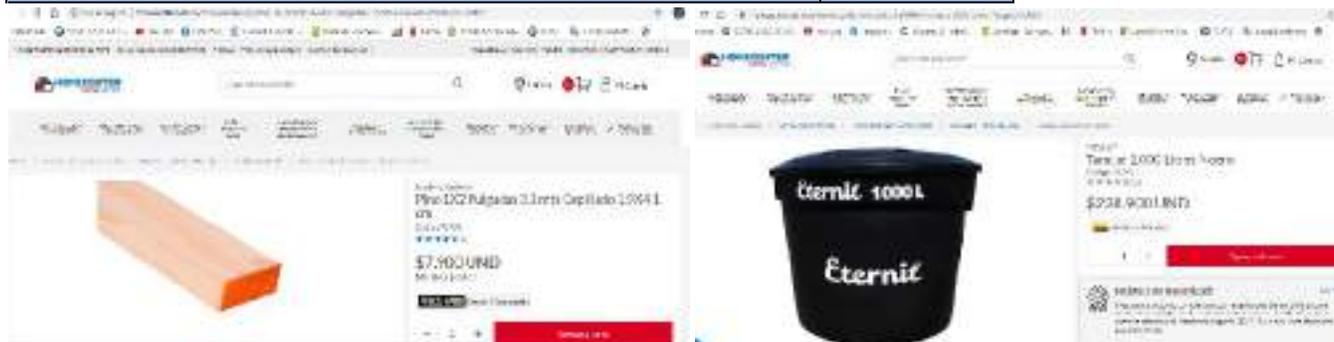




Galpón pequeño

11,00 m²

ÍTEM	ACTIVIDAD	UN.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Referencia valor unitario
1	PRELIMINARES					
1.1	Descapote a maquina	m ³	1,10	\$9.825,00	\$10.807,50	Construdata 195 - Pag. 147
1.2	Replanteo	m ²	11,00	\$2.659,00	\$29.249,00	Construdata 195 - Pag. 147
2	CIMENTOS					
2.1	Excavación mecanica	m ³	3,30	\$35.064,00	\$115.711,20	Construdata 195 - Pag. 147
2.2	Relleno en material en sitio	m ³	2,20	\$36.127,00	\$79.479,40	Construdata 195 - Pag. 147
3	ESTRUCTURA					
3.1	Placa en concreto 3000 psi 10cm	m ²	11,00	\$82.487,00	\$907.357,00	Construdata 195 - Pag. 171
4	MAMPOSTERIA					
4.1	Muro divisorio bloque liso No. 5	m ²	5,20	\$30.333,00	\$157.731,60	Construdata 195 - Pag. 176
5	CERRAMIENTO EN MALLA					
5.1	Cerramiento en malla eslabonada y madera	m ²	13,00	\$109.980,00	\$1.429.740,00	Construdata 195 - Pag. 79
6	REDES					
6.1	Red Eléctrica	Und	1,00	\$437.375,00	\$437.375,00	Presupuesto base
7	CUBIERTA					
7.1	Teja aluzinc seam sencil 2.0x0,45 cal.26	m ²	11,00	\$16.660,00	\$183.260,00	Construdata 195 - Pag. 87
7.2	Estructura metálica para teja	m	19,50	\$35.940,00	\$700.830,00	Construdata 195 - Pag. 166
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$4.051.540,70	
IMPREVISTOS 10%					\$405.154,07	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS 15% DE LOS DIRECTOS					\$607.731,11	
VALOR TOTAL					\$5.064.425,88	
VALOR m²					\$460.402,35	
VALOR ADOPTADO POR m²					\$460.000,00	



Corral

12,00 m²

ÍTEM	ACTIVIDAD	UN.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Referencia valor unitario
1	PRELIMINARES					
1.1	Descapote a maquina	m ³	1,20	\$9.825,00	\$11.790,00	Construdata 195 - Pag. 147
1.2	Replanteo	m ²	12,00	\$2.659,00	\$31.908,00	Construdata 195 - Pag. 147
2	CIMENTOS					
2.1	Relleno en material en sitio	m ³	2,40	\$36.127,00	\$86.704,80	Construdata 195 - Pag. 147
3	ESTRUCTURA					
3.1	Placa en concreto 3000 psi 10cm	m ²	12,00	\$82.487,00	\$989.844,00	Construdata 195 - Pag. 171
4	CERRAMIENTO EN MALLA					
4.1	Cerramiento malla eslabonada cal.10	m ²	14,00	\$63.434,00	\$888.076,00	Construdata 195 - Pag. 79
5	CUBIERTA					
5.1	Teja aluzinc seam sencil 2.0x0,45 cal.26	m ²	12,00	\$16.660,00	\$199.920,00	Construdata 195 - Pag. 87
5.2	Estructura metálica para teja	m	30,00	\$35.940,00	\$1.078.200,00	Construdata 195 - Pag. 166
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$3.286.442,80	
IMPREVISTOS 10%					\$328.644,28	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS 15% DE LOS DIRECTOS					\$492.966,42	
VALOR TOTAL					\$4.108.053,50	
VALOR m²					\$342.337,79	
VALOR ADOPTADO POR m²					\$342.000,00	



Cerramiento en malla eslabonada

<https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query/951/4>

UNIDAD: m

I. EQUIPO

Descripción	Tipo	Tarifa/hora	Rendimiento	Valor-Unit
Equipo de soldadura 250 AMP		\$ 15.225,00	0.04000 \$/hora	\$ 609,00
Herramienta Menor			3%	\$ 602,69
Compresor (barrido y soplado)		\$ 66.990,00	0.00100 \$/hora	\$ 66,99
Sub-total				\$ 1.278,68

II. MATERIALES EN OBRA

Descripción	Unidad	Precio-Unit	Cantidad	Valor-Unit
Malla Eslabonada Galvanizada 2" #10	m2	\$ 19.077,96	1	\$ 19.077,96
Tapa galvanizada de 1/2 "	und	\$ 1.629,60	0,5	\$ 814,80
Acero Fy = 420 MPa (60.000 psi) d> 1/4"	kg	\$ 2.500,00	4,723	\$ 11.807,50
Disolvente	gal	\$ 14.500,00	0,007	\$ 101,50
Tubo galvanizado redondo diametro 1/2", espesor 2	m	\$ 11.349,00	0,5	\$ 5.674,50
Ángulo 2" x 3/16 "	m	\$ 10.572,61	2	\$ 21.145,22
Soldadura 6011x1/8	kg	\$ 4.000,00	0,05	\$ 200,00
Platina de 1/2 " x 1/8 "	m	\$ 1.027,81	2	\$ 2.055,62
Esmalte aluminio cromado	gal	\$ 57.036,00	0,03	\$ 1.711,08
Sub-total				\$ 62.588,18

IV. MANO DE OBRA

Descripción	Jornal	Prestaciones	Jornal Total	Rendimiento	Valor-Unit
Maestro de Cerrajería (1)	\$ 24.524,14	85%	\$ 45.369,65	0,35	\$ 15.879,38
Ayudante	\$ 26.773,77	85%	\$ 49.531,48	0,085	\$ 4.210,18
Sub-total					\$ 20.089,55

CALCULO CERRAMIENTO

Total Costos directos por m	\$ 83.956
Costos indirectos 15% de los directos	\$ 12.593
Costo por m	\$ 96.550
Costo ajustado por m	\$ 97.000



PRESUPUESTO PARA CERCA CON 4 HILOS DE ALAMBRE DE PÚAS CON POSTE DE MADERA CADA 2.00 m EN PROMEDIO

Cálculo de mano de obra para instalación de cerca/km	Jornal \$/día	Rendimiento/m	Valor Unitario \$/m	Valor Unitario \$/km
	\$ 45.353	0,04	\$ 5.442	\$ 5.442.379

(Calculado con SMLMV + Factor Prestacional)

VALOR DE CERCA/ML				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD / KM	VALOR UNITARIO(\$)	VALOR TOTAL (\$)
Postes de madera	Unidad	500	\$ 19.500	\$ 9.750.000
Postes de madera (Pie de amigo) C/20m	Unidad	50	\$ 19.500	\$ 975.000
Alambre púa cal. 12,5	rollo de 350 m	12	\$ 192.900	\$ 2.314.800
Grapas de acero 1 X 9	Caja de 1 Kg.	9	\$ 7.900	\$ 71.100
Mano de obra	Global			\$ 5.442.379
Transporte	Global	1	\$ 500.000	\$ 500.000
TOTAL/ KM.				\$19.053.279
TOTAL/ ML.				\$19.053
TOTAL AJUSTADO/ ML.				\$19.100

Fuente:

https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-453808652-postes-para-cercas-madera-inmunizada-_JM?quantity=1#position=4&type=item&tracking_id=8cdfa3ce-59a2-43ce-a0a8-ae1ccce1efbd

https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-453808652-postes-para-cercas-madera-inmunizada-_JM?quantity=1#position=4&type=item&tracking_id=8cdfa3ce-59a2-43ce-a0a8-ae1ccce1efbd

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/214423/Alambre-de-Pua-350m-Calibre-125-328kilos/214423>

<http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/102440/Grapa-Cerca-1-X-9-1000g>

(Calculado con SMLMV + Factor Prestacional)

Consultado con prestadores del servicio en la zona

MEMORIAS

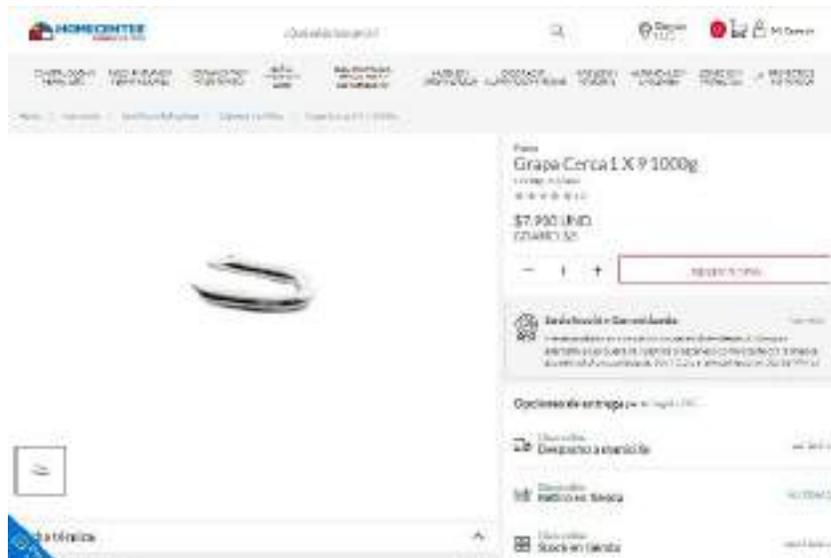
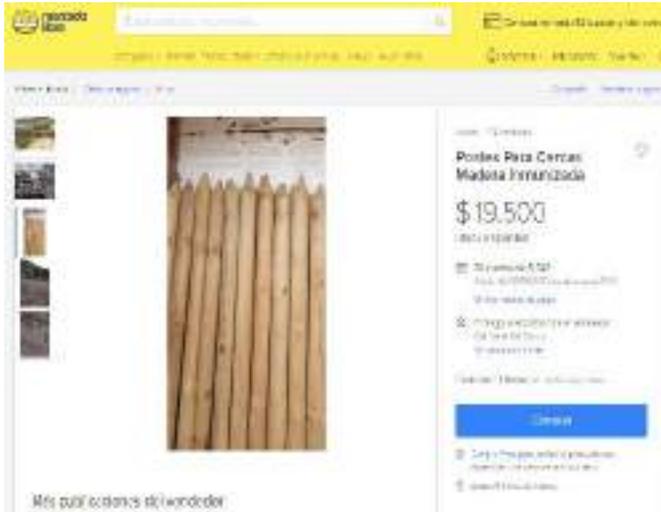
TABLA DE EQUIVALENCIAS - UNIDADES DE GRAPAS POR KG

Referencia	Categoría	Descripción	Número Aproximado de unidades por		
			25kg	50kg	100kg
F 6.6	38.45	0.75	331	166	
F 6.6 E3	31.75	0.65	138	102	
F 6.6 E2	14.05	0.50	279		
F 1.12	33.45	0.55	507		
F 6.6 E 14	14.07	0.50	408		
F 6.6 E 16	12.75	0.48	1124		



<http://www.caballo.com.co/grapas>

1000 gr=caja=235 unidades=\$7900
 500 postes* 4 grapas=2000 grapas
 2000/235= 8,51 cajas = 9 cajas





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200721612732057945

Nro Matrícula: 272-16773

Pagina 1

Impreso el 21 de Julio de 2020 a las 02:37:44 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 272 - PAMPLONA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: PAMPLONITA VEREDA: EL VOLCAN

FECHA APERTURA: 10-04-1989 RADICACIÓN: 0658 CON: ESCRITURA DE: 11-02-1989

CODIGO CATASTRAL: 00-02-006-0034-000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION DE 3 HAS. LINDEROS VEASE SEGUN ESCRITURA 35 DEL 11-02-89. NOTARIA UNICA DE CHINACOTA".-

COMPLEMENTACION:

1.-REGISTRO DEL 10-04-89. RESOLUCION 491 DEL 29-12-88. INGEOGRAFICO DE PAMPLONA. ACTUALIZACION DE CABIDA. A: CONTRERAS GARCIA, TEODORO. MATRICULA INMOBILIARIA N. 272-0006453.-2.-REGISTRO DEL 08-01-73 ESCRITURA 374 DEL 27-12-72. NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. VALOR \$52.000. DE: PINZON DE MARQUEZ, ANGELA. A: CONTRERAS GARCIA, TEODORO. LIBRO I TOMO.3.-REGISTRO DEL 22-08-56. ESCRITURA 652 DEL 11-07-56. NOTARIA SEGUNDA DE PAMPLONA. MODO DE ADQUISICION. CPMRAVENTA. VALOR \$4.500. DE: PINZON BARAJAS, PABLO ANTONIO. A: PINZON DE MARQUEZ, ANGELA. LIBRO I TOMO

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE . HOY "LA TOSTADORA"

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

272 - 6453

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-01-1983 Radicación: 0006

Doc: OFICIO 1032 del 16-11-1982 JUZ. CIL. CTO. de PAMPLONA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: CONTRERAS GARCIA TEODORO

A: BAUTISTA CARRERO PEDRO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-04-1989 Radicación: 0658

Doc: ESCRITURA 35 del 11-02-1989 NOTARIA UNICA de CHINACOTA

VALOR ACTO: \$1,200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CONTRERAS GARCIA TEODORO

A: MANRIQUE PICO ALVARO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-11-1989 Radicación: 2376

Doc: OFICIO 1128 del 21-11-1989 JUZ. CIL. CTO. de PAMPLONA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 800 CANCELACION DEMANDA EN MAYOR EXTENSION

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200721612732057945

Nro Matrícula: 272-16773

Pagina 2

Impreso el 21 de Julio de 2020 a las 02:37:44 PM

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

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

DE: CONTRERAS GARCIA TEODORO

A: BAUTISTA CARRERO PEDRO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-02-1990 Radicación: 0219

Doc: ESCRITURA 089 del 29-01-1990 NOTARIA 4 de CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MANRIQUE PICO ALVARO

X

A: BANCO CAFETERO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-07-1995 Radicación: 1522

Doc: ESCRITURA 241 del 08-07-1995 NOTARIA UNICA de LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MANRIQUE PICO ALVARO

A: GUERRERO CARRERO ROSALBA

X c.c. 27.787.260

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-11-1999 Radicación: 2501

Doc: ESCRITURA 2625 del 22-11-1999 NOTARIA 4 de CUCUTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BANCO CAFETERO HOY BANCAFE

A: MANRIQUE PICO ALVARO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-07-2020 Radicación: 2020-1324

Doc: OFICIO GP-2020408 del 11-06-2020 UNION VIAL RIO PAMPLONITA de LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL

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

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI

NIT# 8301259969

A: GUERRERO CARRERO ROSALBA

CC# 27787260

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 09-02-1990

LO BORRADO Y CORREGIDO BANCO CAFETERO SI VALE ART. 35 DECRETO 1250 DE 1970.



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

Certificado generado con el Pin No: 200721612732057945

Nro Matrícula: 272-16773

Pagina 3

Impreso el 21 de Julio de 2020 a las 02:37:44 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-9137 FECHA: 21-07-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GLORIA SUAREZ CHINCHILLA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90
ALCALDIA DE PAMPLONITA
 Nit:890.506.116-8
CALLE 3 # 2-08 CENTRO

FACTURA DE VENTA No:
2243

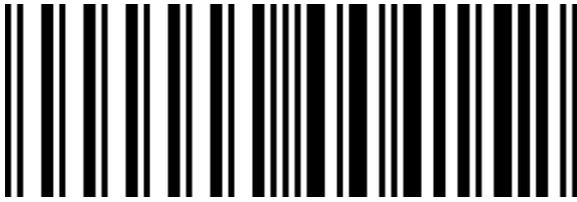
Fecha Expedicion:21/03/2019 08:53:28

Area Gestion Rentas e Impuestos
 Fecha Vencimiento:31/03/2019

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE-USUARIO	
Codigo Predial (NPN): 02-01-00-00-0006-0006-0-00-00-0000	Interes Mora: 2.626
Propietario.....: GUERRERO CARRERO ROSALBA N.I.T:000027787260	Ultimo Pago.: \$521,540
Direccion Predio...: K 3 1 305-331 BR CENTRO EL CIAMANT	Desde.....: 201901
Avaluo Actual.....: \$61,649,000	Hasta.....: 201912
Estrato.....:	Area Terreno: 4,406
Tarifa Sobretasa Ambiental: 1.5 X Mil	Area Constr.: 1,451

ESTADO DE CUENTA DETALLADO										
AÑOS VIGENCIA	VALOR AVALUOS	TASAS PREDIAL	VALOR IMP. PREDIAL	VALOR INTERE IMP. PREDIAL	VALOR SOB. AMBIENTAL	VALOR INTERE SOB. AMBIENTA	VALOR SOB. BOMBERIL			VALOR SUBTOTALES
2019	61,649,000	1.5x Mil	616,488	0	92,472	0	12,336	0	0	721,296
Subtotales:.....			616,488	0	92,472	0	12,336	0	0	721,296
Mandamiento de Pago No. 0 Descuentos Int: 0 Descuentos Cap: 184,944								(+ Facturacion.....: 850		
PAMPLONITA ES PRIMERO"								(-) Descuentos.....: 184,944		
								(-) Saldo a Favor.....: 0		
								(+) Saldo En Contra...: 0		
								TOTAL A PAGAR.....: 537,202		
								Fecha Vencimiento:31/03/2019		

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE- TESORERIA											FACTURA DE VENTA No: 2243	
Codigo Predial (NPN): 02-01-00-00-0006-0006-0-00-00-0000											Interes Mora: 2.626	
Propietario.....: GUERRERO CARRERO ROSALBA N.I.T:000027787260											Ultimo Pago.: \$521,540	
Direccion Predio...: K 3 1 305-331 BR CENTRO EL CIAMANT											Desde.....: 201901	
Avaluo Actual.....: \$61,649,000											Hasta.....: 201912	
Estrato.....:											Area Terreno: 4,406	
Tarifa Sobretasa Ambiental: 1.5 X Mil											Area Constr.: 1,451	
ESTADO DE CUENTA DETALLADO												
AÑOS VIGENCIA	VALOR AVALUOS	TASAS PREDIAL	VALOR IMP. PREDIAL	VALOR INTERE IMP. PREDIAL	VALOR SOB. AMBIENTAL	VALOR INTERE SOB. AMBIENTA	VALOR SOB. BOMBERIL			VALOR SUBTOTALES		
2019	61,649,000	1.5x Mil	616,488	0	92,472	0	12,336	0	0	721,296		
Subtotales:.....			616,488	0	92,472	0	12,336	0	0	721,296		
Mandamiento de Pago No. 0 Descuentos Int: 0 Descuentos Cap: 184,944								(+ Facturacion.....: 850				
PAMPLONITA ES PRIMERO"								(-) Descuentos.....: 184,944				
								(-) Saldo a Favor.....: 0				
								(+) Saldo En Contra...: 0				
								TOTAL A PAGAR.....: 537,202				
								Fecha Vencimiento:31/03/2019				

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE-BANCO											FACTURA DE VENTA No: 2243	
Codigo Predial (NPN): 02-01-00-00-0006-0006-0-00-00-0000											Interes Mora: 2.626	
Propietario.....: GUERRERO CARRERO ROSALBA N.I.T:000027787260											Ultimo Pago.: \$521,540	
Direccion Predio...: K 3 1 305-331 BR CENTRO EL CIAMANT											Desde.....: 201901	
Avaluo Actual.....: \$61,649,000											Hasta.....: 201912	
Estrato.....:											Area Terreno: 4,406	
Tarifa Sobretasa Ambiental: 1.5 X Mil											Area Constr.: 1,451	
											(+ Facturacion.....: 850	
											(-) Descuentos.....: 184,944	
											(-) Saldo a Favor.....: 0	
											(+) Saldo En Contra...: 0	
											TOTAL A PAGAR.....: 537,202	
											Fecha Vencimiento:31/03/2019	

(415) 00000000000000 (8020) 03340962 (3900) 00000537202 (96) 20190321



PIN de Validación: b9370b56



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102353587, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1102353587.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	08 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	14 Jun 2019	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales , Minas , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Daños ambientales 	14 Jun 2019	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	14 Jun 2019	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			



PIN de Validación: b9370b56



Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores 	14 Jun 2019	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER
 Dirección: CARRERA 2A # 3AN-58
 Teléfono: 3167570263
 Correo Electrónico: jh.rodvel@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Milenium.
 Tecnólogo en Logística - Politécnico Grancolombiano.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102353587.

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

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



PIN de Validación: b9370b56



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



PIN DE VALIDACIÓN

b9370b56

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación
UPAV

Por cuanto la

Sociedad Colombiana de Avaluadores

SCDA

Ha hecho constar que el

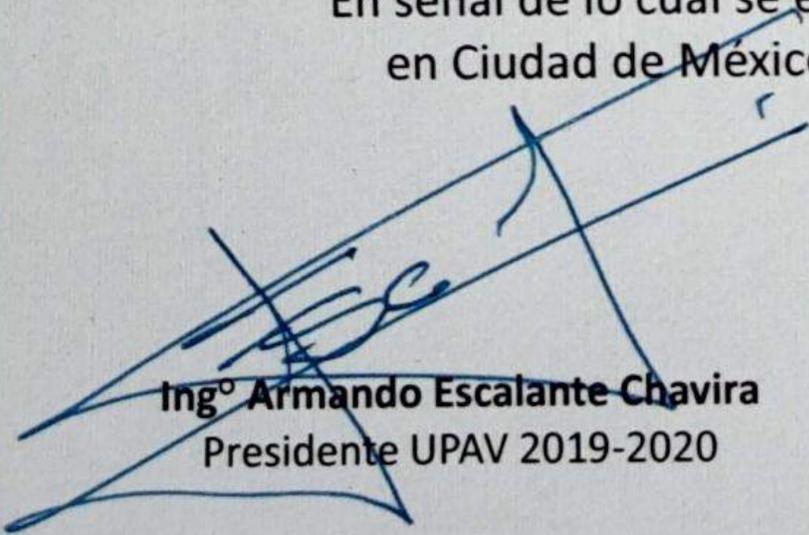
Ing° Ind. Jhonnatan Rodríguez Velasco

está inscrito en sus registros y cumple con los requisitos exigidos al efecto,
se le ha concedido la credencial de

VALUADOR PANAMERICANO

Nº 1221

En señal de lo cual se expide el presente certificado
en Ciudad de México, 14 de Octubre de 2019.


Ing° Armando Escalante Chavira
Presidente UPAV 2019-2020


Ing° Enrique Chaurand Salgado
Secretario UPAV 2019-2020

El presente certificado tiene una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de expedición

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 1.102.353.587

RODRIGUEZ VELASCO

JOHNATHAN



Johnathan R.V.



FECHA DE NACIMIENTO 02-JUN-1987

SUAITA
(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.74 A+ M

ESTATURA D.S. RH SEXO

05-SEP-2005 PIDECELESTA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION



INDICE DERECHO

REGISTRACION NACIONAL

8-2718000-89142651-84-1102353587-20051208 01433001430 02 390719802

Jhonnathan Rodríguez Velasco

Edad : 33 años

Tel : 3167570263

Email : jrv.vadecol@gmail.com

2020

PERFIL PROFESIONAL

Ingeniero Industrial (Universidad Politécnico Grancolombiano), dinámico, habituado al trabajo con exigencia y en equipo; con experiencia en atención al cliente y gran sentido de responsabilidad, así como alta vocación de servicio; capaz de generar valor agregado a las organizaciones mediante creación de ideas e iniciativa propia para la resolución de problemas; dedicado, activo y con sobresaliente atención al detalle; experiencia comercial con amplio conocimiento en el Sector Inmobiliario. Avaluador Profesional, Socio Fundador y Coordinador de Avalúos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Oriente, Avaluador corporativo de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, con experiencia en procesos valuatorios de diversa naturaleza; con Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. número 3698; inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. con el número AVAL-1102353587, en las especialidades 1. Inmuebles Urbanos, 2. Inmuebles Rurales, 3. Recursos Naturales y Suelos de Protección, 5. Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, 6. Inmuebles Especiales. Inscrito en la Unión Panamericana de Asociaciones Valuatorias U.P.A.V. con el número 1221.

ESTUDIOS

2020 <i>Bucaramanga</i>	Ingeniero Industrial Universidad Politécnico Grancolombiano
2018 <i>Pereira</i>	Técnico en Avalúos Instituto Millenium
2017 <i>Bucaramanga</i>	Tecnólogo en Logística Universidad Politécnico Grancolombiano
2005 <i>Bucaramanga</i>	Bachiller Académico INEM Custodio García Rovira

Otros estudios realizados:

- Diplomado en Valoración de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil / Instituto Millenium.
- Seminario de Estrategias y Procesos de Internacionalización en las Organizaciones / Universidad Santo Tomás.
- Seminario Prospección, Negociación, Manejo de Objeciones y Cierre de Ventas / Lonja de Propiedad Raíz de Santander – Century XXI.
- Seminario de Elaboración de Presupuestos / Lonja de Propiedad Raíz de Santander.
- Seminario de Valoración de Servidumbres / Lonja de Propiedad Raíz de Santander – Francisco Ochoa.
- Seminarios de Valoración de inmuebles / Lonja de Propiedad Raíz de Santander – Elkin Ruiz.
- Estudios parciales en Licenciatura / Universidad Industrial de Santander.

EXPERIENCIA LABORAL

Enero 2020 – Actualmente

Piedecuesta, Santander

VADECOL – VALORACIONES DE COLOMBIA.

Cargo ocupado - Gerente

Tareas realizadas: Responsable de la facturación, asesoría y manejo de clientes particulares y corporativos; elaboración de informes valuatorios; prospección, consecución y fidelización de clientes corporativos y particulares.

Logros obtenidos: Consecución de clientes importantes para la valoración de bienes en procesos judiciales y registro. Ampliación del radio de acción en la valoración incluyendo departamentos como Norte de Santander, Risaralda, Valle y Caldas.

Apoyo a la coordinación de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander en procesos valuatorios masivos como el Proyecto de la Variante San Gil. Participación en los avalúos corporativos en procesos de adquisición predial como el Proyecto Ruta del Cacao, contratado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

Coordinación de los comités de avalúos corporativos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Oriente.

Diciembre 2017 – Diciembre 2019 ALIANZA AVALÚOS S.A.S.

Bucaramanga, Santander

Cargo ocupado - Avaluador

Tareas realizadas: Responsable de la facturación de la unidad de negocio y el manejo de clientes particulares y corporativos; elaboración de informes valuatorios para clientes de la organización; prospección, consecución y fidelización de clientes corporativos y particulares; entrega de informes a gerencia con el cumplimiento del presupuesto mensual; coordinación de los comités realizados semanalmente para la revisión y aprobación de informes valuatorios.

Logros obtenidos: Apoyo en la Inscripción de la empresa en el Registro Único de Proponentes RUP adoptando la experiencia registrada de la matriz **alianza inmobiliaria s.a.**, para la participación de la empresa en licitaciones públicas.

Coordinación logística de varios procesos de valoración para entidades públicas, financieras y privadas entre las que se destacan: Gobernación de Santander, Promigas SA ESP, Telebucaramanga SA ESP, HMV Ingenieros, UTGI Ecopetrol y Banco de Bogotá; aportando al cumplimiento de los objetivos de la empresa para la fuente de negocio de avalúos, sobresaliendo la importancia de la misma en la facturación general del grupo empresarial.

Participación en el esquema de capacitación del personal de la empresa en temas relacionados con el Ordenamiento Territorial y Avalúos. Apoyo y asesoría a las áreas de arriendos y ventas en contratos comerciales, información predial, levantamiento de linderos entre otros.

Marzo 2012 – Noviembre 2017 ALIANZA INMOBILIARIA S.A.

Bucaramanga, Santander

Cargo ocupado - Asesor Comercial

Tareas realizadas: Responsable del cumplimiento del presupuesto de arrendamientos de la oficina Sede Piedecuesta; prospección y consecución de nuevos clientes; entrega mensual de informes a dirección comercial con el cumplimiento de la meta de ocupaciones y captaciones de inmuebles; manejo de la operación comercial de la oficina, servicio al cliente, elaboración de inventarios e inspección de mantenimiento de los predios objeto de arrendamiento, apoyo en la entrega de inmuebles.

Logros obtenidos: Elaboración del formato de requisitos para prospectos arrendatarios adoptado por el departamento comercial.

Manejo global de la operación de arrendamientos de la oficina de Piedecuesta, desde la captación del inmueble, consecución de clientes propietarios y arrendatarios, asesoría comercial, colocación, inspección de mantenimiento, servicios públicos y entregas.

Ejecución del primer contrato de arrendamiento correspondiente a un inmueble con sistema integrado de domótica – *Edificio Majestic* de Bucaramanga; estando a cargo de la asesoría comercial, inventario del inmueble y entrega final.

REFERENCIAS LABORALES

Recursos humanos

Alianza Avalúos S.A.S. (Bucaramanga - Santander)

Teléfono : (057) 6572977

Recursos humanos

Alianza Inmobiliaria S.A. (Bucaramanga - Santander)

Teléfono : (057) 6430111

REFERENCIAS PERSONALES

Alba Castellanos

Ingeniera Ambiental – Especialista en SST

Teléfono : 3165100485

E-mail : interventoriambiental@gmail.com

Diana Paola Mendoza

Ingeniera Industrial

Teléfono : 3118702778

E-mail : dianamendoza.c@hotmail.com



Libertad y Orden

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No.

002

Entre:

02 JUN 2017

Concedente:
Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionario:

UNIÓN VIAL RÍO PAMPLONITA S.A.S.

APÉNDICE TÉCNICO 7: GESTIÓN PREDIAL

CAPÍTULO I	Introducción	4
CAPÍTULO II	Definiciones	5
2.1	"Área Remanente no desarrollable"	5
2.2	"Área Requerida"	5
2.3	"Área Remanente"	5
2.4	"Construcción"	5
2.5	"Construcciones Anexas"	5
2.6	"Cronograma de Adquisición de Predios"	5
2.7	"Ficha Predial"	6
2.8	Gestión Predial	6
2.9	"Inventario Predial"	6
2.10	"Investigación Catastral"	7
2.11	"Lonja de Propiedad Raíz o Lonja"	8
2.12	"Mejora en predio ajeno"	8
2.13	"Metodología de Adquisición de Predios"	8
2.14	"Oferta Formal de Compra u Oferta"	8
2.15	"Plano Predial"	8
2.16	"Sábana Predial"	9
2.17	"Semáforo"	9
2.18	"Tira Topográfica"	9
2.19	"Unidad de Construcción"	9
2.20	"Longitud Efectiva"	9
CAPÍTULO III	Obligaciones Generales de la Gestión Predial	11
3.1	Obligaciones generales del Concesionario	11
3.2	Obligaciones de la ANI	13
3.3	Normatividad Vigente	14
CAPÍTULO IV	Obligaciones especiales en materia de Gestión Predial	16
4.1	Plan de adquisición de predios	16
4.2	Elaboración de la documentación de Gestión Predial	16
4.3	Ficha Predial	17
4.4	Plano de requerimiento predial	28
4.5	Fichas Sociales	30
4.6	Avalúos Comerciales Corporativos	31

ye

[Handwritten signature]

CAPÍTULO V Enajenación Voluntaria	37
5.1 Generalidades de la Etapa de Enajenación Voluntaria	37
5.2 Expedientes Prediales	37
5.3 Verificaciones Previas a la Oferta Formal de Compra	40
5.4 Definición del Procedimiento de Expropiación.....	41
5.5 Elaboración de la Oferta Formal de Compra.....	42
5.6 Notificación de la Oferta Formal de Compra	43
5.7 Inscripción de la Oferta	43
5.8 Aceptación de la Oferta, Escrituración e Inscripción de la Compraventa.....	44
5.9 Entrega de Predios	45
5.10 Imposibilidad de la Enajenación Voluntaria.....	46
5.11 Informes de Adquisición Predial	46
5.12 Informes de Avance en la Adquisición.....	47
CAPÍTULO VI Expropiación Judicial.....	48
6.1 Inicio del Proceso de Expropiación Judicial.....	48
6.2 Interposición de Recursos.....	48
6.3 Presentación de la Demanda de Expropiación.....	49
CAPÍTULO VII Expropiación por Vía Administrativa	50
7.1 Inicio del Proceso de Expropiación por Vía Administrativa.....	50
7.2 Interposición de Recursos.....	51
7.3 Ejecutoria de la Expropiación.....	52
CAPÍTULO VIII Varios.....	53
8.1 Restitución de Bienes de Uso Público.....	53
8.2 Predios de Beneficio Comunitario.....	53
8.3 Costos de la Gestión Predial y la Adquisición de los Predios	53
8.4 Indemnidad	54
CAPÍTULO IX Listado de Anexos.....	55

Handwritten signature

Handwritten mark

CAPÍTULO I Introducción

- (a) De conformidad con lo previsto en el Capítulo VII de la Parte General del Contrato, el presente Apéndice se refiere a las obligaciones y procedimientos relacionados con la Gestión Predial. Las obligaciones contenidas en el presente Apéndice no exoneran al Concesionario de cumplir con las Leyes Aplicables a la Gestión Predial.
- (b) La aplicación de este Apéndice deberá ser efectuada en concordancia con lo establecido en la Parte General y en la Parte Especial del Contrato. En todo caso, de presentarse alguna contradicción entre lo previsto en este Apéndice y los demás documentos contractuales, se atenderá a lo previsto en el numeral 20.14 de la Parte General.

yes

1. P. C. C. H.

A menos que de manera expresa se señale lo contrario en el presente Apéndice, serán aplicables las definiciones contenidas en el Contrato de Concesión. Adicionalmente, serán aplicables las siguientes:

2.1 "Área Remanente no desarrollable"

Se refiere a aquella área de un Predio en la que se establezca su no desarrollabilidad 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, que pueden ser adquiridas (Ley de Infraestructura, Artículo 33).

2.2 "Área Requerida"

Es la parte del Predio (parcial o total) que se necesita para la ejecución del Proyecto, la cual será la establecida en la ficha y el plano predial, y que será objeto de adquisición a través del procedimiento establecido en la normatividad legal vigente y en el presente Apéndice.

2.3 "Área Remanente "

Se refiere a la porción de un Predio resultante de la diferencia entre el área total del predio y el área requerida para el Proyecto.

2.4 "Construcción"

Para los efectos de este Apéndice, se refiere a la unión de materiales adheridos al terreno con carácter permanente, cualesquiera sean los elementos que la constituyen. (Resolución 070 de 2011 IGAC).

2.5 "Construcciones Anexas"

Son aquellas Construcciones no convencionales en su uso o destino diferente al habitacional y relacionado en la mayoría de los casos con las actividades agropecuarias.

2.6 "Cronograma de Adquisición de Predios"

Corresponde al cronograma que, en armonía con el Plan de Obras, deberá presentar el Concesionario para la adquisición de los Predios necesarios para la ejecución del Proyecto. Los plazos previstos en el Cronograma de Adquisición de Predios deberán tener en cuenta que para el inicio de las Intervenciones, el Concesionario deberá (i) haber adquirido; o (ii) demostrar que se tiene disponibilidad sobre el cuarenta por ciento (40%) (ya sea por (i), por (ii) o por la suma de ambos) de la longitud efectiva de los Predios

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

necesarios para la ejecución de la(s) Unidad(es) Funcional(es) que deben acometerse al inicio y durante la Fase de Construcción.

Una vez adquiridos, y/o teniendo la disponibilidad de los Predios que constituyen el cuarenta por ciento (40%) de la longitud efectiva de la(s) Unidad(es) Funcional(es) que debe acometerse al inicio y durante la Fase de Construcción, y en todo caso antes del inicio de las Intervenciones, el Concesionario deberá presentar el cronograma requerido para la adquisición y/o disponibilidad de los Predios necesarios para obtener el sesenta por ciento (60%) restante de la longitud efectiva de la(s) Unidad(es) Funcional(es), sin dejar a un lado el análisis de la gestión predial pendiente respecto a los predios que constituyen el 40% de la longitud efectiva.

Anexo al cronograma antes referido (correspondiente al 60%), el Concesionario presentará las estrategias encaminadas a la adquisición y/o disponibilidad de Predios que presentan algún tipo de situación especial que dificulte o haga más compleja su adquisición.

2.7 "Ficha Predial"

Es el documento en el que se registra la información técnica y jurídica del Predio, identificando plenamente, entre otros, el propietario, el área objeto de adquisición para el Proyecto y los linderos de la misma, con todas sus construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies vegetales.

2.8 Gestión Predial

Es el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad del predio a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura, el cual comprende: a) La Investigación técnica, jurídica, física y socio-económica, en la cual se identifique la relación existente entre los inmuebles requeridos para la ejecución del Proyecto y sus propietarios y /o terceros; los resultados obtenidos se incorporarán en los documentos que conforman el Plan de Adquisición de Predios y los documentos de Gestión Predial, tal como se describe en las secciones 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 y 4.6 del presente Apéndice.; b) las actividades necesarias para iniciar y culminar la adquisición del Predio, sea a través de enajenación voluntaria o expropiación; c) las acciones correspondientes para lograr la restitución del espacio público (lo cual incluye la restitución de los bienes inmuebles adquiridos con anterioridad por el Estado, para la ejecución de proyectos viales); d) la gestión para la adjudicación de baldíos y ejidos; y e) las demás acciones a que haya lugar, tendientes a la obtención de la titularidad de los Predios requeridos para la ejecución del Proyecto.

2.9 "Inventario Predial"

Corresponde al listado de los Predios que habrán de ser adquiridos para la ejecución del Proyecto que en todo caso deberán permitir el desarrollo de las Intervenciones en el Corredor del Proyecto. Los Predios del Inventario Predial deberán ser identificados plenamente con el número de matrícula inmobiliaria, cédula catastral, nomenclatura

predial y nombre del propietario. Cada uno de los Predios recibirá un código consecutivo de identificación para efectos de la Gestión Predial.

2.10 "Investigación Catastral"

Es el informe correspondiente a la investigación preliminar de la situación jurídica y catastral de los Predios que deberán ser adquiridos para la ejecución del Contrato de Concesión. Este informe contendrá, por lo menos, la información que se relaciona a continuación.

- (a) Planos de conjunto con numeración de manzanas catastrales (zonas urbanas) y de planos o planchas catastrales (zonas rurales), en los que se incluyan la totalidad de los Predios que forman parte del Inventario Predial.
- (b) Cartas catastrales de los Predios (planchas) incluidas en el Inventario Predial.
- (c) Información catastral y de registro de los Predios que conforman el Inventario Predial, incluyendo:
 - (i) Certificados de libertad y tradición de los Predios.
 - (ii) Certificaciones catastrales de los Predios.
 - (iii) Información relacionada con los registros 1 y 2, así como posibles cambios relacionados con englobes y desenglobes.
 - (iv) Resoluciones de adjudicación de los Predios adjudicados por Incora o Incoder.
 - (v) Avalúo Catastral.
- (d) Información de planeación y usos del suelo, permitidos y potenciales, de las áreas requeridas por el Proyecto, la cual se deriva de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y/o los Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) de los municipios. El Concesionario deberá identificar las restricciones a las que están sometidos los Predios que forman parte del Inventario Predial, de acuerdo con el POT y/o EOT del municipio y la Ley Aplicable.
- (e) Información sobre licencias urbanísticas (urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención y ocupación del espacio público) y planes parciales en los Predios o que afecten los Predios contenidos en el Inventario.
- (f) Definición preliminar del número de fichas prediales.
- (g) Identificación preliminar de la situación jurídica de cada Predio (propiedad, posesión, tenencia, etc.).
- (h) Consulta del Predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011.
- (i) Indagación respecto de la existencia de procesos administrativos y/o judiciales de restitución.

- (j) Indagación respecto de la existencia de 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.

La información requerida para la elaboración de este informe corresponde a información pública disponible en el Instituto Agustín Codazzi, o en las oficinas de catastro descentralizadas, las oficinas de registro de instrumentos públicos, las autoridades de planeación y otras autoridades públicas, la cual deberá ser obtenida directamente por el Concesionario.

2.11 "Lonja de Propiedad Raíz o Lonja"

Son las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles. (Art. 9 Decreto 1420 de 1998).

2.12 "Mejora en predio ajeno"

Es toda construcción, anexo constructivo, cultivos y especies vegetales instaladas por una persona natural o jurídica sobre un terreno ajeno.

2.13 "Metodología de Adquisición de Predios"

Corresponde a la descripción de los procedimientos de negociación y a las estrategias jurídicas y sociales propuestas por el Concesionario para la adquisición de los Predios. La Metodología de Adquisición de Predios debe guardar relación con el Cronograma de Adquisición de Predios y el Plan de Obras.

2.14 "Oferta Formal de Compra u Oferta"

Es el oficio o el acto administrativo a través del cual se ofrece al propietario y/o al poseedor regular inscrito de un inmueble la adquisición de los derechos reales que éste(os) ostenta(n) y/o detenta(n) sobre el inmueble, se determina la naturaleza judicial o administrativa de la expropiación y se ordena efectuar la correspondiente inscripción en el registro de instrumentos públicos. Los requisitos de la Oferta se señalan en la Sección 5.5 de este Apéndice, sin perjuicio de las normas que resulten aplicables a ésta.

2.15 "Plano Predial"

Es el documento gráfico elaborado a partir de los planos de diseño, en el que se representa el área objeto de adquisición incluyendo, entre otros, las construcciones, cultivos y/o especies vegetales y las coordenadas que delimitan el área requerida.

2.16 "Sábana Predial"

Es una herramienta de control y seguimiento de la Gestión Predial, de obligatorio diligenciamiento por parte del Concesionario, que plasma en el formato establecido por la ANI, toda la información relacionada con los insumos prediales y la adquisición de los Predios, detallando la información contenida en los documentos (insumos prediales y demás documentos que los soportan) que permita analizar los cambios en los mismos, el avance del proceso, y establecer acciones para hacer más diligente el proceso predial, en el contexto de las obligaciones contractuales, las directrices técnicas, la normatividad vigente y la dinámica del proceso. Este formato deberá entregarse mensualmente o cuando la ANI lo requiera, en formato Excel o en el que la ANI defina, en medio magnético.

2.17 "Semáforo"

Herramienta gráfica de control y seguimiento que permite visualizar la disponibilidad de los predios y el estado en que se encuentra la gestión predial, en función del área requerida respecto al diseño, la longitud efectiva predial y los requerimientos para cumplir con las obras de la Unidad Funcional. Esta herramienta deberá entregarse mensualmente o cuando la ANI lo requiera.

2.18 "Tira Topográfica"

Corresponde a los planos en planta en los que se identifican los predios requeridos, linderos prediales, vías, corrientes de agua, rondas de río y lagos, sitios de interés y otros detalles relacionados con los Predios y su entorno; sobre estos se localiza el eje de la vía, con los elementos geométricos en planta, el abscisado del proyecto y el ancho de vía requerido, es decir el corredor vial del proyecto. La escala de este plano debe ser 1:500, 1:1000 ó 1:2000; en caso que se requiera podrá ser una escala comercial. Estos planos deberán entregarse mensual y debidamente actualizados, en formato dwg, PDF y una GEODATABASE. La Tira Topográfica debe mostrar y permitir analizar con las debidas convenciones, tanto el estado de la gestión como el avance de la adquisición en cada uno de los predios, conforme al Plan de Obras.

2.19 "Unidad de Construcción"

Es la edificación dentro de un Predio, que tiene las características específicas en cuanto a uso y elementos constitutivos de la misma.

2.20 "Longitud Efectiva Predial"

Se refiere exclusivamente a la longitud otorgada por predios cuya longitud es requerida para el desarrollo de las Obras propiamente dichas de la Unidad Funcional.

La longitud efectiva predial de los predios ubicados en la faja de retiro y que deban ser adquiridos para efecto de cumplir con la Ley 1228 de 2008, se considerarán dentro del 40% de longitud efectiva, siempre y cuando se requieran para el desarrollo de las obras. Ahora, los predios cuya área se requiera para el desarrollo de obras y para cumplir con la faja de retiro, también pueden ser considerados dentro del 40% de longitud efectiva.

Igualmente, respecto a los predios requeridos para viaductos y puentes y que hayan sido entregados por la ANI o que el concesionario obtenga la disponibilidad a través del permiso de intervención voluntaria o la adquisición, solo se podrán tener en cuenta dentro del 40% de longitud efectiva, siempre y cuando sean requeridos para el desarrollo de obras. Es de aclararse que no siempre los predios requeridos para construir viaductos y puentes son de propiedad del Estado y están disponibles.

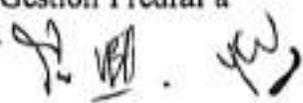
Respecto de la forma de medir la longitud efectiva se debe tener en cuenta que la longitud efectiva predial debe corresponder máximo a la longitud de la referida unidad funcional; pudiendo ser menor en el caso en que la unidad funcional cuente con tramos de Mejoramiento, donde la longitud efectiva corresponderá a la suma de las longitudes de los tramos donde se requieren predios para adelantar las obras. Tomando como criterio de referencia lo anterior, se tiene que:

- La longitud se mide tomando en cada predio disponible o adquirido, los dos puntos del lindero más paralelo al eje de la calzada y proyectando desde estos dos líneas perpendiculares al eje de la calzada. La longitud efectiva será la longitud que resulte entre los dos puntos marcados por el cruce del eje de la calzada con las dos líneas perpendiculares.
- Cuando sea el caso de que se adquieren predios a lado y lado de la calzada, y se superpongan en el eje de la calzada longitudes efectivas de varios predios como resultado de la proyección de las líneas perpendiculares para cada predio, se tomará solamente una longitud, de manera que no pueden existir dos longitudes efectivas parcial o totalmente superpuestas en el eje de la calzada, pues de lo contrario, la longitud efectiva predial terminará siendo mayor que la longitud de la unidad funcional.
- Cuando se trate de dos calzadas y se estén adquiriendo predios a lado y lado de las calzadas, o a lado y lado de cada una de las calzadas, se tomará la medida sobre uno de los ejes, de manera que no exista superposición en una misma calzada y tampoco entre las dos calzadas.

3.1 Obligaciones generales del Concesionario

De manera general y sin perjuicio de las demás obligaciones que a cargo del Concesionario y en materia de Gestión Predial se detallan en el Contrato –tanto en la Parte General como en la Parte Especial– así como en el presente Apéndice, serán obligaciones del Concesionario:

- (a) Conformar o contratar un grupo de profesionales de gestión predial para adelantar el trabajo de investigación catastral, entre otros, la elaboración de los insumos prediales y el desarrollo de la enajenación voluntaria y la expropiación, que cumpla con perfiles adecuados en cuanto a idoneidad, competencia y experiencia en la adquisición de predios para proyectos de infraestructura, en zonas urbanas y rurales.
- (b) Realizar la demarcación o materialización de los linderos del área a adquirir para el Proyecto, con base en la Ficha Predial definitiva.
- (c) Una vez la ANI entregue al Concesionario el Corredor del Proyecto, éste se encargará de cercarlo, en caso de que se requiera, de tal manera que exista uniformidad en la disposición y materiales a lo largo de todo el Corredor del Proyecto, cumpliendo en todo caso con las especificaciones descritas en el Manual del INVIAS.
- (d) Una vez el Predio sea entregado por el propietario, realizar el cercado del área disponible o adquirida, bajo su propio costo y riesgo, de tal manera que al concluir el proceso de adquisición de los Predios, el corredor vial a lado y lado quede delimitado mediante una cerca que cumpla con las especificaciones descritas en el Manual del INVIAS. Las Áreas Remanentes no desarrollables adquiridas, deberán ser incorporadas al Corredor del Proyecto y por lo mismo, incluidas en el cercado que del mismo se realice.
- (e) Adelantar todas las demoliciones de la infraestructura y mejoras existentes en los Predios adquiridos para el Proyecto.
- (f) Garantizar que los predios aledaños al corredor vial del proyecto queden con el acceso necesario que les permita su desarrollabilidad y funcionalidad, para lo cual deberá identificar en el diseño, las obras a desarrollar en el derecho de vía para el acceso a los predios aledaños.
- (g) Elaborar y entregar a la Interventoría el plan de adquisición de predios a que se refiere la Sección 4.1 de este Apéndice.
- (h) Elaborar y entregar a la Interventoría la documentación de Gestión Predial a que se refiere la Secciones 4.2 y siguientes de este Apéndice.



- (i) Elaborar y suscribir los Acuerdos de Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas establecidos en la Resolución INCO – hoy ANI, 545 de 2008, cuando a ello hubiere lugar.
- (j) Contratar los Avalúos Comerciales Corporativos de los Predios, de conformidad con lo señalado en la Sección 4.6 de este Apéndice.
- (k) Elaborar y aprobar las ordenes de operación para el pago de cuentas relacionadas con la adquisición de los Predios, según se establece para la Subcuenta de Predios.
- (l) Adelantar los trámites requeridos para realizar ante la autoridad competente, el respectivo desglose del predio adquirido y la asignación de cédula catastral independiente.
- (m) Suscribir por parte del Representante Legal del Concesionario, los documentos tales como Acuerdos de Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas, oficios de Oferta Formal de Compra, Promesas y Escrituras Públicas de Compraventa.
- (n) Adquirir los Predios correspondientes al Corredor del Proyecto, cuando éstos no le hubieren sido entregados como parte del Acta de Entrega de Infraestructura.
- (o) Garantizar el cabal cumplimiento de los términos y condiciones establecidos por el ordenamiento jurídico para el agotamiento de la etapa de enajenación voluntaria, ante la eventual necesidad de acudir a la vía de la expropiación para la culminación del procedimiento de adquisición predial.
- (p) Preparar todos los documentos relacionados con el trámite de expropiación administrativa para remisión y suscripción por parte de la ANI.
- (q) Preparar todos los documentos relacionados con el trámite de expropiación judicial, y actuar como apoderado de la ANI para efectos del desarrollo de dicho trámite.
- (r) Atender las directrices establecidas en el presente Apéndice, sin perjuicio de aquellas que en materia de Gestión Predial establezca la ANI de manera general para todas las concesiones o asociaciones público privadas, o de forma particular para el desarrollo del Proyecto, en armonía con las políticas que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.
- (s) Previa solicitud, remitir a la ANI y/o a la Interventoría los expedientes contentivos de los procesos de adquisición predial para su revisión, cuando les sea solicitado.
- (t) Asistir a los comités para el control y seguimiento de la Gestión Predial que convoque la Interventoría o la ANI. De ser necesario, para el desarrollo de estos comités, tendrá que estar presente el equipo de trabajo predial, previa solicitud de la ANI o el Interventor.

- (u) Dar respuesta en forma clara, veraz, precisa y dentro de los términos de ley, a las solicitudes que sobre el proceso de adquisición predial a su cargo realicen los propietarios, personas naturales o jurídicas, entidades estatales, o cualquier otro interesado, remitiendo copia de la misma a la Interventoría y la ANI.
- (v) El Concesionario mantendrá a disposición del Contratista o responsable encargado del Diseño la totalidad de la información predial y apoyará con su equipo predial el desarrollo de los Estudios de Detalle.
- (w) Durante el desarrollo de los Estudios de Trazado y Diseño Geométrico y de Detalle, el Concesionario tendrá en cuenta las condiciones socio prediales actuales y futuras de los predios sobre los cuales existe un requerimiento de área, con el fin de que el diseño sea coherente con la funcionalidad de los predios en términos de las actividades que desarrollan, sus áreas remanentes, sus accesos y la realidad social, de manera que los predios estén adquiridos y/o disponibles cuando las obras lo requieran.

3.2 Obligaciones de la ANI

De manera general y sin perjuicio de las demás obligaciones que a cargo de la ANI y en materia de Gestión Predial se detallan en el Contrato –tanto en la Parte General como en la Parte Especial– así como en el presente Apéndice, serán obligaciones de la ANI:

- (a) Impartir las directrices generales para el desarrollo de la Gestión Predial – siempre que estas directrices correspondan al cumplimiento de lo previsto en este Contrato y sus Apéndices- y brindar su apoyo al Concesionario propendiendo a la agilización del proceso de adquisición de Predios.
- (b) Definir la aplicación de la expropiación por vía administrativa o por vía judicial respecto de los Predios que se pretendan adquirir.
- (c) Ejercer la debida vigilancia, control y seguimiento a la gestión predial adelantada por el Concesionario, para lo cual la ANI directamente o a través de la Interventoría, podrá solicitar al Concesionario, en el momento en que así lo considere, los documentos que estime necesarios, y podrá efectuar las visitas que estime pertinentes, comités y reuniones prediales, revisión de carpetas prediales, de correspondencia predial allegada al Concesionario, verificaciones documentales para establecer la concordancia de las fichas prediales, fichas sociales, avalúos y documentos de compromiso y pagos, entre otros, sin perjuicio del ejercicio de los demás mecanismos de vigilancia y control previstos en el Contrato.
- (d) Otorgar al Concesionario, en caso de ser necesario, los Poderes para adelantar los trámites prediales (enajenación y expropiación) que así lo ameriten.
- (e) Comunicar a los registradores de instrumentos públicos de la zona de influencia del Proyecto, en caso de ser necesario, la existencia del Contrato de Concesión, y de las facultades que tiene el Concesionario de actuar en nombre y representación de la ANI.

3.3 Normatividad Vigente

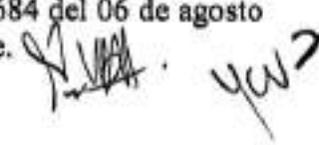
Sin perjuicio de las normas que sean expedidas durante la vigencia del Contrato, y de cualquier otra norma que resulte aplicable, la Gestión Predial de la Concesión estará regida de manera general por las siguientes normas, así como por las que las complementen o sustituyan:

- (a) Constitución Política de Colombia.
- (b) Ley 9 de 1989.
- (c) Decreto 2150 de 1995.
- (d) Ley 388 de 1997.
- (e) Ley 105 de 1993.
- (f) Ley 1228 de 2008.
- (g) Ley 1150 de 2007
- (h) Ley 1561 de 2012.
- (i) Ley 1579 de 2012
- (j) Ley 80 de 1993 – Estatuto de Contratación Administrativa.
- (k) Ley 1564 de 2012- Código General del Proceso.
- (l) Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)
- (m) Ley 1673 de 2013
- (n) Ley 1682 de 2013
- (o) Decreto 422 de 2000.
- (p) Decreto 1420 de 1998.
- (q) Decreto 2976 de 2010
- (r) Decreto 2181 de 2006
- (s) Decreto 1469 de 2010
- (t) Decreto 19 de 2012

yw
d



- (u) Decreto 737 de 2014
- (v)
- (w) Resolución INCO- hoy ANI, 545 del 5 de diciembre de 2008, "Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del plan de compensaciones socioeconómicas".

- (x) Resolución ANI 1776 de 2015
- (y) Resolución IGAC 620 de 2008.
- (z) Resolución IGAC 070 de 2011.
- (aa) Resolución ANI 077 de 2012.
- (bb) Ley 1742 de 2014
- (cc) Resoluciones IGAC 898, 1044, 0193 de 2014 y 316 de 2015 – Avalúos Comerciales
- (dd) Resolución MINISTERIO DE TRANSPORTE No. 0002684 del 06 de agosto de 2015 – Elementos de Daño Emergente y Lucro Cesante. 

4.1 Plan de adquisición de predios

- (a) En los mismos plazos previstos en la Sección 7.1(a) de la Parte General del Contrato de Concesión para la entrega de la documentación que hace parte de los Estudios de Trazado y Diseño Geométrico, el Concesionario hará entrega al Interventor del Plan de Adquisición de Predios, que estará compuesto por los siguientes documentos, los cuales serán desarrollados con base en información obtenida de manera directa mediante visitas de campo, e información secundaria, en tanto sea relevante:
- (i) Tira Topográfica de la totalidad de los Predios requeridos para las Intervenciones y que hacen parte del Corredor del Proyecto.
 - (ii) Inventario Predial.
 - (iii) Investigación Catastral.
 - (iv) Cronograma de Adquisición de Predios.
 - (v) Metodología de Adquisición de Predios.
- (b) En un plazo no superior a los diez (10) Días Hábiles de recibida la documentación que se describe en este numeral, el Interventor notificará al Concesionario sus observaciones a dicho documento, o en caso en que no existiere pronunciamiento del Interventor en dicho plazo, se entenderá que no existe objeción alguna del Interventor respecto de dicha documentación. Si la Interventoría efectuare observaciones a dicho texto, el Concesionario tendrá un plazo de diez (10) Días, contados desde la notificación de las observaciones, para corregirlas.
- (c) Si persisten las discrepancias entre el Concesionario y el Interventor en cuanto al contenido o alcance del plan de adquisición de Predios, se acudirá al Amigable Compondor, salvo que ANI esté de acuerdo con el Concesionario.
- (d) La presentación del Plan de Adquisición de Predios en el plazo aquí previsto, no constituye impedimento u obstáculo alguno para que el Concesionario desde el inicio del proyecto, desarrolle todas las actividades de gestión predial que son necesarias y elabore los insumos prediales que necesite para obtener la adquisición y/o disponibilidad de los predios requeridos para el proyecto, en los términos y plazos establecidos en el contrato.

4.2 Elaboración de la documentación de Gestión Predial

- (a) En la medida en que el Concesionario vaya elaborando las Fichas Prediales y los Planos Prediales y los Avalúos Comerciales Corporativos hará entrega de éstos a la Interventoría, junto con todos los documentos soporte, para su revisión y aprobación y así poder avanzar en el proceso de gestión predial que le permita obtener la disponibilidad o adquisición de los predios requeridos para el Inicio y durante la Fase de Construcción.

4.3 Ficha Predial

- (a) Será obligación del Concesionario elaborar las Fichas Prediales, verificando que la información contenida en éstas corresponda con la realidad actualizada de cada inmueble, para lo cual deberá adelantar la revisión, actualización y validación de la información técnica, física, socio-económica y jurídica de todas y cada una de las fichas prediales de los Predios requeridos para la ejecución del proyecto. Se levantará una Ficha Predial y un Plano Predial por cada inmueble definido según su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral correspondiente. El Concesionario deberá verificar a su vez que la identificación del inmueble corresponda con el folio de matrícula inmobiliaria sobre el cual se adelanta la adquisición, a partir de lo cual establecerá el área a adquirir.
- (b) Las Fichas Prediales deberán elaborarse con base en los formatos entregados por la Gerencia Técnica Predial de la ANI. En dicho documento, el Concesionario definirá de manera precisa el Área Requerida en cada Predio y, por lo tanto, definirá la existencia de Áreas Remanentes y Áreas Remanentes No Desarrollables. Adicionalmente, el Concesionario deberá indicar el tipo de suelo del Predio (urbano, expansión urbana, o rural) y su categoría (suburbano o de protección), el tipo de Intervención que se desarrollará sobre éste y la actividad en la cual el Predio era utilizado por su propietario (residencial, urbano, industrial, comercial, institucional, rural agrícola, rural ganadero, rural minero, rural industrial, rural residencial, rural corredores viales y/o rural de conservación).
- (c) Para la elaboración de cada Ficha Predial el Concesionario deberá verificar en terreno la información relativa a cada uno de los Predios, desarrollando además los siguientes productos y actividades:
- (i) Estudio de títulos. Concepto jurídico respecto de la tradición del Predio, mínimo de veinte (20) años, sin limitarse a ello, especialmente en aquellos casos donde no se pueda verificar con exactitud la titularidad o demás elementos constitutivos de análisis dentro del estudio de títulos, así como del estado de los derechos reales que sobre éste recaen –dominio, herencia, usufructo, uso, habitación, servidumbres activas o hipotecas– y de la existencia de gravámenes que puedan afectar a los mismos.
- (1) El estudio de títulos será firmado por el profesional del derecho contratado por el Concesionario, quien será responsable de la orientación jurídica que allí se consigne. Para la realización del estudio de títulos, el Concesionario

deberá obtener copia de las escrituras públicas, Sentencias Judiciales, Actos Administrativos, y de todos los documentos inscritos en el folio de matrícula objeto de estudio. Además, deberá obtener copia de los documentos que contengan cualquier gravamen o afectación vigente, englobe, desmembración o falsa tradición del derecho de dominio que recaer sobre los Predios mínimo durante los últimos veinte (20) años, o del tiempo que sea necesario. Copia de estas escrituras y demás documentos obrarán como anexo del estudio de títulos. Adicionalmente, el abogado encargado de la elaboración del estudio de títulos deberá incorporar a su análisis la información que sobre el Predio se encuentra contenida en la Ficha Predial.

- (2) En caso de existir Predios con inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal, el Concesionario debe elaborar un estudio por cada inmueble individualmente considerado; además se deberá realizar un estudio de títulos del Predio matriz con su folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la tradición de las áreas comunes, estudio que deberá incluir el régimen jurídico al que se somete el reglamento de propiedad horizontal y el concepto jurídico del contratista para proceder a la negociación.
- (3) En los casos de Predios que provengan de procesos de segregación y ventas parciales de un Predio de mayor extensión, se deberán estudiar y aportar los títulos en los cuales consten las mencionadas segregaciones y ventas parciales. Cuando los Predios tengan una tradición común considerablemente prolongada, se presentará un documento aparte analizando dicha tradición, lo cual no se entiende como elaboración de un estudio de títulos individual.
- (4) Como parte del estudio de títulos el Concesionario deberá determinar quién es el propietario del bien a quien debe destinarse la Oferta Formal de Compra. Como parte del estudio de títulos se anexará copia de la cédula o certificado de existencia y representación legal del destinatario de la Oferta. En el caso de las sociedades, se incluirá además copia de la cédula del representante legal. Cuando no sea posible obtener copia de las cédulas de ciudadanía, se dejará constancia en el estudio de títulos y deberán aportarse en el momento de la notificación de la Oferta Formal de Compra.
- (5) El Concesionario deberá efectuar las revisiones o modificaciones a los estudios de títulos cuando así lo requiera y será responsable del concepto y resultado final de los estudios entregados a la Agencia Nacional de Infraestructura.

De ser el caso, el estudio de títulos deberá identificar la posibilidad de efectuar saneamiento automático, conforme a lo estipulado en el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y su Decreto reglamentario 737 de 2014. Asimismo, deberá identificar al Poseedor regular inscrito y los procedimientos o recomendaciones que resulten aplicables.

- (ii) Confrontación de información. Corresponde al cruce de la información técnica (áreas levantadas en terreno, registros fotográficos de los Predios, información catastral, urbanismo, entre otros) con la información obtenida de los títulos (folio de matrícula, escritura pública, resolución de adjudicación, entre otros).
 - (1) Mediante esta confrontación, el Concesionario determinará en cada uno de los Predios si la información técnica y la derivada del estudio de títulos es consistente. De no existir correlación entre la información derivada del Estudio de Títulos y la información técnica y catastral cuando se trate de compras totales, el Concesionario aplicará el procedimiento previsto para la actualización de cabida y/o linderos de acuerdo con lo previsto en la Resolución IGAC 193 de 2014 y/o las normas que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, y solo de ser necesario, se aplicará este mismo procedimiento para compras parciales.
 - (2) Los costos asociados al trámite de actualización de cabida y/o linderos serán asumidos por el Concesionario.
 - (3) En caso en que la expedición de la certificación de cabida y/o linderos tome un tiempo mayor al previsto en la Ley Aplicable, será obligación del Concesionario interponer la queja correspondiente ante la autoridad encargada de expedirla.
 - (4) De requerirse corregir o complementar una ficha y/o plano predial por deficiencia en el levantamiento de la información, cambio de diseño o cualquier otra circunstancia atribuible al concesionario no se hará ningún tipo de reconocimiento económico al Concesionario. En todo caso, siempre que se presente dicha situación o circunstancia, el Concesionario deberá elaborar un informe técnico en el que se consignen las razones que dan lugar al cambio en los insumos prediales, el cual deberá reposar en el expediente del Predio.
- (iii) Identificación de áreas requeridas. El Concesionario es el responsable de identificar correctamente los predios y las áreas requeridas que serán objeto de adquisición; así mismo, asumirá la responsabilidad derivada de haber adquirido mayores áreas a las requeridas según el diseño. Esta identificación con sus respectivas áreas, incluye las eventuales Areas

Remanentes No Desarrollables. En caso de que el Concesionario adquiera mayor área a la requerida incurrirá en la multa establecida en la Parte General del Contrato.

- (iv) Para la determinación de las Áreas a adquirir se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

Se consideran Áreas Requeridas aquellas que según los Estudios y Diseños serán necesarias para el desarrollo del Proyecto y por lo tanto formarán parte del Corredor del Proyecto, conforme al alcance que del Proyecto se presenta en el Apéndice 1.

- (1) También serán consideradas:

- Aquellas Áreas Remanentes que deban ser adquiridas por no ser desarrollables en sí mismas en razón de su tamaño o funcionalidad, previa certificación de esta situación por parte de las Oficinas de Planeación competentes. El Concesionario elaborará un informe en cada caso respecto de las limitaciones que, de acuerdo con la normatividad en materia de ordenamiento territorial y la Ley Aplicable pesarán sobre dicha fracción de predio y si procede su declaratoria como Área Remanente No Desarrollable. En dicho concepto el Concesionario indicará si existen alternativas, incluyendo las técnicas, para evitar la imposición de restricciones al desarrollo de la fracción del predio, teniendo en cuenta además el estado del predio antes de la presencia del proyecto y la relación del proyecto ya construido y en operación, con las limitaciones del área remanente, de tal manera que pueda ser considerada como un Área Remanente y no como un Área Remanente No Desarrollable. Este concepto, junto con la certificación de la Oficina de Planeación Municipal, será remitido a la Interventoría, la cual tendrá un plazo máximo de diez (10) Días para emitir su concepto.
- La certificación debe ser solicitada por el Concesionario y no por el dueño y en la misma se debe orientar a la Oficina de Planeación Municipal sobre el alcance del documento que se requiere, es decir que el análisis que dicha Oficina efectúe debe establecer el grado de desarrollabilidad que tiene el área remanente del predio con base en lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y demás normatividad vigente, y teniendo en cuenta las condiciones y limitaciones que tenía el predio antes de adquirir una parte de su superficie para el proyecto.

- En muchas ocasiones un área no es desarrollable, no por motivos inherentes a la presencia del proyecto en la zona, sino por sus condiciones físicas y el ordenamiento establecido en el POT respectivo. De otra parte, se debe aclarar a la Oficina de Planeación que la Agencia Nacional de Infraestructura, a través del Concesionario, adquiere solamente aquellas áreas requeridas para el desarrollo de las obras de los proyectos conforme lo establecen los diseños técnicos, y que analiza la viabilidad de adquirir áreas remanentes únicamente en los casos en que la respectiva Oficina de Planeación Municipal certifica que en función de la superficie, la topografía, el uso y la norma de uso, el área remanente no es desarrollable, es decir, que no se puede ejecutar ningún tipo de actividad por parte del propietario. por efectos de la compra que se hace para el Proyecto.
- Ahora, aunque el área sea certificada como no desarrollable, el Concesionario debe evaluar previamente opciones de orden técnico que permitan su desarrollabilidad y se evite su adquisición.
- El concesionario tiene la obligación de efectuar un riguroso y completo análisis de todas las eventuales situaciones que se le presenten respecto a la solicitud de adquisición de áreas remanentes, no solo por la expectativa que se generaría en los propietarios, sino también porque de encontrarse en un futuro insuficientes soportes en la adquisición del área remanente no desarrollable, el Concesionario deberá reintegrar el valor cancelado a la Subcuenta de Predios.

Aquellas áreas que por su condición particular (por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental, social o económico, entre otras) se consideren por parte del concesionario como requeridas, serán sometidas a un comité predial especial, en el que mínimo debe asistir el Director de la interventoría, el Representante Legal del Concesionario, el Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno y/o el Coordinador del Grupo Interno de Trabajo Predial, el Vicepresidente de Gestión Contractual y/o su respectivo Gerente Carretero.

El concesionario deberá enviar a la interventoría y a la ANI dentro de los diez (10) días hábiles previos a la realización del Comité Predial Especial, un informe técnico que incluya un análisis predial y financiero que soporte la propuesta de adquisición del área, en el que se haya considerado la posibilidad de evitar la afectación para minimizar el impacto económico en la Subcuenta de Predios.

- (v) Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas. Deberá comprender las siguientes actividades y condiciones:

(1) Las medidas de longitudes y áreas se darán en número entero y dos decimales. Para Predios con clasificación de suelo rural, de protección y de expansión, en hectáreas (Has.) y para suelos urbanos y suburbanos, se utilizará el metro cuadrado (mM²).

(2) Para cada Predio se indicará el Área Total, el Área Requerida, el Área Remanente, el Área Remanente No Desarrollable, en el caso en que requiera ser adquirida, y el Área Construida.

- El área total se refiere a la extensión del Predio, según información del IGAC, estudio de títulos o levantamiento topográfico.

El Área Requerida es la parte del predio (parcial o total) cuya adquisición se requiere para completar el Corredor del Proyecto, considerando el alcance que del mismo se presenta en el Apéndice 1, la cual en todo caso será definida con fundamento en los Estudios y Diseños.

- Respecto de la parte de la zona de exclusión o faja de retiro obligatorio que no sea incluida en el área a adquirir, por no requerir su utilización, al Concesionario le asiste la obligación, de acuerdo con la Ley Aplicable, de adoptar todas las medidas que estén a su alcance, e iniciar todas las acciones, proveer todos los informes y realizar todas las solicitudes ante las autoridades competentes - incluyendo, pero sin limitarse, a las autoridades territoriales que tengan atribuciones de policía- para proteger la destinación que deben tener las Fajas así como liberarlas de las eventuales perturbaciones que se presentaren sobre ellas.
- En los casos en que el propietario requiera a la Nación la adquisición del Área Remanente, debe adelantarse el análisis al que se refiere la Sección 4.3(c)(iii) de este mismo Apéndice. Cuando se defina justificadamente la adquisición de un Área Remanente, la misma es incorporada al Corredor del Proyecto, es decir que queda bajo la protección y control del Concesionario, el cual deberá actuar ante las autoridades respectivas en caso de que el área sea invadida.
- El Área Construida es aquella área con edificaciones, intervenida total o parcialmente por el proyecto; hace referencia al área total cubierta. En edificaciones de más de un piso, corresponderá a la suma de las áreas cubiertas discriminada piso por piso en la ficha predial.

- Las Construcciones deberán determinarse como áreas cubiertas en metros cuadrados y estarán clasificadas así: vivienda, comercio, institucionales, o industria.
- (3) Como construcciones anexas se considerarán: los corrales (metros lineales y número de varas con su altura), estanques (metros cúbicos o metros cuadrados), tanques para almacenamiento de agua (metros cúbicos), , portales de entrada (unidades), vías privadas de acceso describiendo el tipo de rodadura o superficie (ancho y metros lineales), cercas de piedra superpuestas o fijas con concreto (ancho, alto, y largo en metros lineales), muros de cerramiento en piedra o ladrillo o malla eslabonada (ancho, alto y largo en metros lineales) y vallados (ancho, y largo en metros lineales). Las cercas se considerarán solamente en los casos en que se adquiera la totalidad del Predio o en los casos en que sean cercas internas divisorias de potreros requeridos. También se considerarán en este grupo los pozos sépticos, , jagüeyes o pozos de agua, cocheras o marraneras, establos, silos, beneficiaderos, trapiches, hornos, entre otros.
 - (4) En el caso de intervención de infraestructura industrial o comercial que esté conformada por un sistema modular de construcción y que sea viable de modificar eliminando alguno de los módulos sin afectar el funcionamiento, se debe relacionar para su adquisición solamente los módulos intervenidos por el diseño del Proyecto, en metros cuadrados.
 - (5) Se medirán y cuantificarán las áreas ocupadas por cultivos permanentes, semipermanentes, y plantaciones, indicando tipo, densidad, diámetro promedio de los árboles, estado y el fin de la misma.
 - (6) Solamente se incluirán los cultivos transitorios en el caso que por efectos de la obra no puedan ser cosechados.
 - (7) La eventual inclusión de aquellas construcciones anexas especiales en cuanto a que requieren de permiso de la entidad territorial o la autoridad ambiental, como pozos profundos y sistemas de riego, debe ser previamente revisada por la interventoría, con la verificación (en oficina y campo) de la existencia de estudios y/o permisos de las autoridades competentes y documentos respectivos.
- (vi) Elaboración de la Ficha Predial: Es la actividad de reconocimiento del Predio, en la cual se hace la verificación de propietario, linderos, nomenclatura predial, confirmación de datos jurídicos y el inventario de las áreas y mejoras requeridas; el resultado es la Ficha Predial y el Plano

V
SW

Predial, los que deben elaborarse totalmente georeferenciados al SISTEMA MAGNA SIRGAS, especificando el origen de conformidad, entre otras normas y procedimientos, con la Resolución IGAC 068 de 2005 y con base en los formatos entregados por la ANI.

- (1) El Concesionario deberá determinar el tipo de tenencia del predio según los documentos legales.
- (2) Con fundamento en la información a la que se refieren las Secciones 4.3(c)(i), 4.3(c)(ii), 4.3(c)(iii), 4.3(c)(v) y 4.3(c)(vi), el Concesionario elaborará una Ficha Predial para cada uno de los Predios, así:
 - Documento elaborado en formato Excel en última versión, de acuerdo con el formato entregado por la ANI, en el cual se incluyen los principales datos para determinar la descripción del Predio y su avalúo, con el siguiente contenido:

Tabla 1 - Elaboración de la Ficha Predial

Formato	Es el formato aplicado según modelo entregado por la ANI. Siempre se usará en tamaño carta (8,5"x11").
Logo ANI	Incluir el Logo de la ANI , según modelo entregado por la entidad
Proyecto	Nombre del proyecto vial objeto de la Concesión
Número de Predio	La numeración de las fichas prediales será continua y ascendente, de tal manera que el último número de la última ficha establezca la cantidad total de fichas prediales requeridas por el Proyecto, el cual se compone de las iniciales del proyecto, de la unidad funcional (numérico) y la numeración del predio ascendente, la cual debe ser igual a la numeración del plano predial
Abscisas	Anotar los valores del abscisado inicial y final entre los cuales se ubica el Predio con referencia al proyecto vial, indicando con I si es izquierda o D si es derecha. La abscisa inicial y final se establece con una línea perpendicular tomada desde el eje de la calzada hasta los dos puntos extremos del predio que colindan con el corredor vial en su parte frontal. Cuando existan Predios donde su requerimiento no es continuo, se deben referenciar las franjas con su respectivo abscisado inicial y final. No necesariamente la longitud entre la abscisa inicial y la abscisa final, corresponde a la longitud efectiva predial que está dando el predio
Clasificación del Suelo	Incluir la clasificación del suelo según sea Urbano, Rural, Suburbano, de Expansión Urbana, de Protección u otra categoría según el POT municipal.
Fecha de elaboración	Fecha de elaboración de la ficha y el plano predial.
Dirección del Predio	Incluir el nombre del Predio o su nomenclatura oficial, según el boletín catastral o el registro 1 y 2 o el Certificado de Tradición, primando siempre la del boletín catastral o el registro 1 y 2.

yw
6

Vereda – Barrio	Incluir el nombre de la vereda o barrio donde se localiza el Predio requerido
Municipio	Identificar el municipio donde se localiza el Predio requerido
Departamento	Identificar el departamento donde se localiza el Predio requerido
Linderos	Incluir el nombre del colindante con anotación de la longitud del lindero, anotada en metros lineales, determinando en la casilla correspondiente si es Norte, Oriente, Sur y Occidente
M. Inmobiliaria	Anotar el número de la matrícula Inmobiliaria del Predio
Ciudad o Municipio	Anotar la ciudad o el Municipio en la que se localiza la notaría
No. Catastral	Anotar el número de la cédula catastral del Predio
Descripción de Construcciones y construcciones anexas	Hacer una descripción detallada de los elementos constitutivos de las construcciones, construcciones anexas incluyendo Cubierta, Paredes, Estructura, Piso, Baños, Cocina, Puertas, Ventanas, acabados, estado de conservación y vetustez y demás características del Predio.
Descripción de Cultivos y Especies	Incluir el nombre, cantidad, densidad (cuando se trate de plantaciones) y número de las especies incluidas en el área requerida, según aplique.
Área Requerida	Es el área necesaria según los diseños, , expresada en hectáreas o metros cuadrados, según aplique
Área Remanente	Se refiere a la porción de un Predio resultante de la diferencia entre el área total del predio y el área requerida para el Proyecto , expresada en m2.
Área Remanente No Desarrollable	Se refiere a aquella área de un Predio en la que se establezca su no desarrollabilidad 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, que pueden ser adquiridas (Ley de Infraestructura, Artículo 33).
Área Total	Es el valor del área total del Predio, que figure en los documentos legales de justificación del derecho de propiedad, expresada en hectáreas o metros cuadrados, según aplique.
Elaboró	Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional de la persona responsable en el Concesionario de la elaboración de la Ficha Predial y el Plano Predial. Cuando se trate de una persona jurídica la que elabore el insumo, debe adicionarse el nombre de la empresa para la cual trabaja el profesional
Revisó y aprobó	Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional del responsable de revisar y aprobar tal insumo por parte de la interventoría.
Observaciones	Según sea requerido, deben anotarse aquellos comentarios que permitan aclarar o mejorar la información contenida en la Ficha Predial

(vii) Anexos de la Ficha Predial. Una vez terminada la actividad de reconocimiento de campo y confrontación de la documentación existente, se debe hacer un inventario organizado de toda la información

[Handwritten signature and initials]

documentada, abriendo carpetas individuales para cada Predio, identificadas con el número de Ficha Predial, a las que incorporará en desarrollo de las actividades, los siguientes documentos:

Tabla 2 – Anexos de la Ficha Predial

Certificado Catastral	Expedido por la Oficina Seccional de Catastro del IGAC, correspondiente al Predio, en el cual figura el número catastral, el propietario, la nomenclatura del Predio, áreas y datos jurídicos del Predio, con antigüedad inferior a tres (3) meses.
Certificado de Tradición y libertad	Expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción en que se localiza el Predio, con antigüedad inferior a tres (3) meses.
Escritura Pública	Copia simple de las Escrituras Públicas de propiedad sobre el Predio y demás títulos que soporten la tradición mínimo a veinte (20) años, incluyendo los instrumentos públicos por medio de los cuales se constituyan gravámenes sobre los mismos, al igual que los Actos Administrativos y Sentencias Judiciales a que haya lugar. Para los Predios adjudicados por el INCORA, hoy INCODER, se debe obtener copia de la Resolución de Adjudicación, junto con el plano de adjudicación. Licencias Urbanísticas y/o Actos Administrativos de Planes Parciales y demás instrumentos de Gestión que afecten el inmueble.
Certificado de Existencia y Representación Legal.	Fotocopia de la cédula de ciudadanía de quien figure como Representante legal de la compañía propietaria del Predio y certificado de la Cámara de Comercio con antigüedad inferior a tres (3) meses.
Certificado de la norma de uso y Normatividad vigente	Consultar en la Oficina de Planeación Municipal el Plan de Ordenamiento Territorial – POT vigente, con el fin de determinar los usos del suelo, permitidos y potenciales, de los predios requeridos y las restricciones de los predios contempladas en dicho Plan. Consultar en la Oficina de Planeación sobre Licencias de construcción en trámite o aprobadas, respecto a predios requeridos por el proyecto, cuando sea del caso.
Estudio de Títulos	De acuerdo con lo señalado en la Sección 4.3(c)(i) numeral del presente Apéndice.
Reporte de confrontación de la información	De acuerdo con lo señalado en la Sección 4.3(c)(ii) del presente Apéndice.
Soporte de Áreas Requeridas	De acuerdo con lo señalado en la Sección 4.3(c)(iii) del presente Apéndice.
Inventario de Construcciones	De acuerdo con lo señalado en la Sección 4.3(c)(v) del presente Apéndice.

Yw
6

W
W

Otros

Constancia de solicitud de documentos. En el evento en que no sean aportados, debe anexarse la solicitud a las entidades competentes y la respectiva respuesta.

Copia de las manzanas catastrales donde se encuentran ubicados los Predios requeridos para el proyecto (se debe entregar de manera independiente a las carpetas pero de forma simultánea).

Tomar registros fotográficos que identifiquen el predio, cada una de las construcciones y sus anexidades con fotos internas, los cultivos y especies y demás elementos objeto del Avalúo Comercial Corporativo, indicando en cada una de ellas a cuál elemento de la ficha predial se refiere.

Certificación de no desarrollabilidad de las Areas Remanentes No Desarrollables, expedido por la respectiva Oficina o Secretaría de Planeación Municipal.

Informes técnicos en los casos establecidos en el contrato, o cuando por necesidad de aclaración y/o soporte del proceso, así se determine en el comité de predios o en el comité Predial Especial.

(viii) Situaciones Particulares.

- (1) Si el trazado de la vía requiere un Predio en diferentes tramos, se levantará una sola Ficha Predial; si el Predio es extenso longitudinalmente y las áreas requeridas quedan entre sí distanciadas, se hará un plano predial por cada área requerida con sus respectivas consideraciones, pero deberá ser considerada como una sola Ficha Predial. Para cada área requerida deben incluirse los linderos, distancias y áreas relacionando los respectivos puntos de inflexión de acuerdo a las coordenadas geográficas.
- (2) Para aquellos Predios que se encuentren fuera del corredor vial proyectado y que posean infraestructura ubicada cerca del borde del talud en los que el diseño considere taludes de corte iguales o superiores a 5 mts., se deberá adelantar por parte del concesionario un análisis de la situación e informar a la Interventoría y/o la ANI, si así lo considera. Este tipo de situaciones deberán ser sometidas al Comité Predial Especial.
- (3) Cuando en un mismo Predio el terreno pertenece a un propietario y las Construcciones, las construcciones anexas, cultivos y especies vegetales a otro diferente, se elaborará una sola ficha predial de todo el inmueble a nombre del propietario del terreno y esta misma ficha predial deberá indicar claramente cada área de Construcción, construcciones anexas y de cultivos y especies vegetales. Adicionalmente, se deberá elaborar la encuesta socio predial por cada unidad familiar que se encuentre en el área requerida. Cuando se presenten dos o más cultivos en la zona requerida de un Predio, se deben

discriminar las diferentes áreas para cada uno de los cultivos. Para los casos en que las Construcciones se encuentren total o parcialmente sobre el derecho de vía propiedad de la Nación, debe quedar registrada con claridad el área de terreno que se encuentra en el derecho de vía y está siendo ocupada.

- (d) Las fichas prediales elaboradas por el Concesionario, serán aprobadas por el Interventor, quien tendrá un plazo máximo de diez (10) Días Hábiles para pronunciarse.
- (e) Cualquier solicitud de modificación de las fichas prediales se hará una sola vez dentro del plazo de diez (10) Días Hábiles aquí señalado y el Concesionario tendrá un plazo de diez (10) Días Hábiles para efectuar las correcciones tanto para las fichas prediales como para los Avalúos Comerciales Corporativos. El Concesionario tendrá la obligación de entregar a la Interventoría y a la ANI toda la información actualizada y relacionada con el proceso de Gestión Predial, de acuerdo con los lineamientos de la ANI.

4.4 Plano de requerimiento predial

- (a) Corresponde al plano en planta del área por adquirir, con el siguiente contenido:

Tabla 3 – Plano de requerimiento predial

Formato	Los planos de intervenciones prediales deben hacerse en un formato de papel tamaño carta (8,5"x11"). Si el área por adquirir es muy extensa y no permite el dibujo en este formato, se puede dividir en varias hojas, anotando cada uno de los sectores y sus PRs (abscisas inicial y final) y utilizando doble carta o el tamaño que se requiera
Coordenadas	Se deben incluir por lo menos dos cruces de coordenadas, diagonales entre sí, con anotación de su valor
Norte geográfico	Incluir un símbolo de Norte orientado hacia la parte superior del plano
Nomenclatura Predial	Para Predios rurales debe incluir su nombre y de los colindantes indicando su cédula catastral. Si es urbano, incluir la nomenclatura del Predio y de los colindantes indicando su cédula catastral
Escala	El dibujo debe hacerse en escalas 1:200, 1:500, 1:750, 1:1000 ó 1:1250, 1:2000 de acuerdo con el tamaño de la zona mapeada. Se debe anotar la escala numérica e incluir la escala gráfica.
PRs	Anotar los valores del PRs- entre los cuales se ubica el Predio con referencia al proyecto vial, indicando la ruta a la cual pertenece el proyecto.
Abscisas	Anotar los valores del abscisado inicial y final entre los cuales se ubica el Predio con referencia al proyecto vial, indicando con I si es izquierda o D si es derecha. La abscisa

Yul
d

8
18/11

	inicial y final se establece con una línea perpendicular tomada desde el eje de la calzada hasta los dos puntos extremos del predio que colindan con el corredor vial en su parte frontal. Cuando existan predios donde su requerimiento no es continuo se debe referenciar cada una de las franjas con su respectivo abscisado inicial y final.
Puntos de Inflexión	Identificar claramente los puntos de inflexión del lindero de la zona por adquirir, siguiendo un orden numérico secuencial; en Predios requeridos cuya forma sea en curva deberán colocarse la cantidad de puntos necesarios que refleje el perímetro real para la cuantificación del área.
Línea de Chafalán	Identificar claramente la línea de chafalán
Destinos viales	Relacionar los destinos viales más identificados en el sector
Convenciones	Incluir en un cuadro las convenciones que definan claramente cada variable contenida en el dibujo, tales como Área Requerida, Área Remanente No Desarrollable, construcciones, borde vía proyectada, eje vía proyectada, eje vía existente, derecho de vía actual, derecho de vía proyecto, borde vía existente, separador, cercas, Caño o fuentes hídricas, árboles, postes, vallados, etc.
Corredor Vial	Incluir el corredor vial existente, la vía actual, y la vía proyectada incluida el área de reserva establecida en la Ley 1228 de 2008.
Accidentes Geográficos	Se dibujarán los ríos, quebradas, vías, caminos veredales y demás referencias de orientación.
Áreas Requeridas	Deben achurarse las áreas requeridas, con líneas color verde
Áreas Remanentes No Desarrollables	Deben achurarse las áreas requeridas, con líneas color amarillo
Áreas Remanentes	Deben identificarse con su nombre
Construcción	Deben achurarse las áreas construidas requeridas, con líneas color rojo
Construcciones anexas	Deben achurarse las áreas construidas anexas con líneas color azul
Coordenadas y Distancias	Se incluirá un cuadro independiente en que se relacionen las coordenadas de los puntos de inflexión y la distancia entre cada uno de ellos, para el Área Requerida, Área Remanente No Desarrollable y las construcciones principales.
Colindantes	Anotar los nombres del propietario y del Predio de cada uno de los colindantes indicando su cédula catastral.
Logo ANI	Incluir el Logo de la ANI, según modelo entregado por la entidad
Logo Concesionario	Incluir el Logo del Concesionario
Proyecto	Nombre del proyecto vial objeto de la Concesión
Unidad Funcional	Nombre de la unidad funcional de obras dentro del proyecto de Concesión
Propietario	Incluir el Nombre o Razón Social del Propietario
Cédula Catastral	Dato actualizado obtenido del Certificado Catastral o del recibo de Impuesto Predial, de la Escritura o del Certificado de Tradición y libertad.

[Handwritten signature]

Área Total	Valor en hectáreas (Ha) o metros cuadrados (m ²), del área Total del Predio
Área Requerida	Valor en hectáreas (Ha) o metros cuadrados (m ²), del área requerida para el proyecto
Área Remanente	Valor en hectáreas (Ha) o metros cuadrados (m ²), del área que le queda al propietario después de vender el área requerida
Área Remanente No Desarrollable	Valor en m ² , del Area Remanente No Desarrollable, área que de acuerdo al certificado emitido por la autoridad competente y/o al análisis del Concesionario, es catalogado como NO desarrollable.
Construcciones	Valor en M ² , del área construida Valor en m ² , del área construida
Número de Predio	De conformidad con lo señalado en la Sección 4.3(c)(vi) de este Apéndice
Fecha	Fecha de elaboración de la Ficha Predial y el Plano Predial

- (b) Si el Predio a adquirir es colindante con ríos, quebradas o cualquier cuerpo de agua se debe tener en cuenta la ronda de río para la respectiva identificación y determinación del área, con el fin de que sea tomada en cuenta en el proceso de elaboración del avalúo. Para tal fin se debe consultar la normatividad establecida en el Código de Recursos Naturales (Decreto - Ley 2811 de 1974) y la normatividad específica para el municipio definida en el Plan de Ordenamiento Territorial. Así mismo, se dará aplicación al Protocolo establecido por la ANI.
- (c) En aquellos casos en que el Predio objeto de adquisición sea considerado predio sirviente respecto de predios aledaños que no serán requeridos por el Proyecto, y existan Áreas Remanentes en el Predio adquirido, el Concesionario procurará por mantener las servidumbres existentes en las Áreas Remanentes.
- (d) Cuando dentro del Área Requerida se encuentre cualquier tipo de servidumbre, se deben determinar los aislamientos de acuerdo con la norma que la regule. Cuando la servidumbre se encuentre en un Área Remanente, no es necesario hacerlo y se debe indicar en un informe técnico que la misma no afecta el área de terreno requerida, el cual se encontrará anexo a la ficha predial, a efectos de no ser incluido en el avalúo.
- (e) En el caso particular de las zonas de terreno que hacen parte de bienes baldíos y ejidos, el Concesionario deberá adelantar la gestión y elaborar todos los documentos requeridos por la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, o la entidad que haga sus veces, de conformidad con lo establecido en la Ley aplicable.
- (f) En el caso de los ejidos, el Concesionario adelantará la gestión ante las entidades territoriales, y se aplicará la normatividad vigente para este tipo de bienes.

4.5 Fichas Sociales

- (a) Las fichas sociales serán elaboradas de conformidad con lo previsto en la Resolución 545 de 2008 emitida por el INCO – hoy ANI, y/o la norma de reconocimientos socio prediales que a partir de la fecha de suscripción de este documento, la sustituya, aclare, complemente o modifique, y de conformidad con lo señalado en el Apéndice Técnico 8.
- (b) En la medida en que el Concesionario avance en el trabajo de gestión predial desde el inicio de la Fase de Preconstrucción, deberá proceder de manera inmediata a la elaboración de los estudios sociales para cada uno de los predios requeridos.
- (c) A partir del momento de la elaboración de la Ficha Social se deberá contar con los soportes que acrediten la información correspondiente de la situación identificada en cada predio y/o unidad social, como contratos de arrendamiento, certificados de existencia y representación de locales comerciales, entre otros, teniendo en cuenta los plazos previstos por la Resolución 545 de 2008.

4.6 Avalúos Comerciales Corporativos

- (a) El Concesionario deberá obtener los Avalúos Comerciales Corporativos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, el Decreto 1420 de 1998, la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), las Resoluciones IGAC 898, 1044 de 2014 y 316 de 2015, la Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte y demás normas aplicables, y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación dentro de los términos establecidos en las normas señaladas o aquellas que las modifiquen, según el caso.
- (b) El gremio o lonja seleccionado para la elaboración del avalúo deberá ser presentado a la Interventoría, con copia a la ANI, para su no objeción. La Interventoría tendrá diez (10) Días hábiles para pronunciarse respecto del gremio o lonja presentado, el cual sólo objetará cuando verifique que no cumple con los requisitos a los que se refiere la Sección 4.6(e) de este Apéndice.
- (c) El Concesionario deberá adelantar la elaboración de los estudios de zonas homogéneas que servirán de referencia para la elaboración de los Avalúos Comerciales Corporativos, aclarando que estos estudios no constituyen un método valuatorio. Copia de los estudios de zonas homogéneas debidamente soportados deben ser enviados a la Interventoría y la ANI tan pronto sean elaborados. La realización de los estudios de zonas homogéneas se hará de manera oportuna y no será necesario contar con el diseño definitivo establecido en los Estudios de Detalle, de manera que no retrase la gestión predial que debe adelantar el Concesionario. Los estudios de zonas homogéneas deberán ser entregados a la Interventoría, con copia a la ANI, por lo menos con dos (2) meses de anterioridad al inicio de la elaboración de los avalúos comerciales corporativos correspondientes a cada predio.

- (d) Será obligatorio la realización de un avalúo puntual para cada uno de los predios. El avalúo de los predios deberá ser realizado por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, la entidad que haga sus veces o por un gremio o lonja de propiedad raíz.. En todo caso, cuando sea elaborado por un gremio o lonja de propiedad raíz, ésta deberá elaborar un Avalúo Comercial Corporativo del Predio.
- (e) El gremio o lonja de propiedad raíz a contratar por el Concesionario para la realización de los Avalúos Comerciales Corporativos, además de las obligaciones y condiciones establecidas en la Ley Aplicable sobre la materia, deberá cumplir los siguientes requisitos:
- (i) Tener una personería jurídica otorgada con mínimo cinco (5) años de antigüedad.
 - (ii) Tener como mínimo una experiencia de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos para proyectos de infraestructura.
 - (iii) Los profesionales que desarrollarán el trabajo deberán ser peritos avaluadores certificados, y tener una experiencia mínima de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos rurales y urbanos. En todo caso los peritos avaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673, el Decreto 556 de 2014 o en las normas que las modifiquen o sustituyan.
 - (iv) Ninguno de los profesionales avaluadores que tengan relación con el avalúo podrá haber sido sancionado por la lonja o gremio que hace el avalúo, por cualquier otro gremio o lonja, o por alguna autoridad de autorregulación, por incumplimiento de las obligaciones y deberes a los que hace referencia los artículos 8 a 20 de la Ley 1673 de 2013 o por violación de cualquier código de ética. Así mismo, el profesional avaluador no podrá participar en cualquier otra actividad del proceso de gestión predial que adelante el Concesionario para el cual está elaborando los avalúos.
- (f) Para la práctica de los Avalúos Comerciales Corporativos, el Concesionario deberá poner a disposición de la entidad evaluadora la respectiva Ficha Predial y el Plano Predial y los demás documentos que considere necesario el gremio o lonja, conforme a la normatividad establecida. El Concesionario exigirá al evaluador que, en el evento de encontrar inconsistencias en los elementos descritos en la Ficha y el Plano Predial, reporte inmediatamente esta situación al Concesionario.
- (g) Actividades Obligatorias para la Realización del Avalúo Comercial Corporativo. Para la realización de los avalúos la entidad evaluadora deberá realizar las siguientes actividades:
- (i) Visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúo Comercial Corporativo.

- (ii) Tomar fotografías que identifiquen el Predio, cada una de las Construcciones, las Construcciones Anexas, los cultivos y especies y demás elementos objeto del Avalúo Comercial Corporativo.
- (iii) Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo a la Ficha Predial y al Plano de Requerimiento Predial, y la metodología establecida por el IGAC.
- (iv) Producir el correspondiente concepto de peritazgo (Certificado de Avalúo Comercial Corporativo), dentro del plazo establecido en el Decreto 1420/98, o las normas que lo modifiquen, deroguen o adicionen.
- (v) Realizar el Avalúo Comercial Corporativo final para cada Predio con las observaciones a que hubiere lugar y en las prioridades indicadas por el concesionario y en concordancia con el cronograma de priorización de predios para la obra.
- (vi) Todas las solicitudes y/o requerimientos efectuadas a la lonja o gremio, deberán ser atendidas, y su entrega se realizará en original y una copia. Tanto el avalúo como las respuestas a las solicitudes y/o requerimientos efectuadas a la lonja o gremio, deberán venir siempre firmados por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, el coordinador del comité técnico y el perito evaluador.
- (vii) Cada Avalúo Comercial Corporativo debe contener una memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos (valoraciones de terreno, valoraciones de construcciones y/o cultivos o especies vegetales), junto con las investigaciones de tipo económico y reglamentaciones urbanísticas vigentes.
- (viii) Se debe indicar en el Avalúo Comercial Corporativos los factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (Rondas de Río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, etc.). En consecuencia, se deberán aplicar los valores y/o descuentos de Ley a que haya lugar.
- (ix) Garantizar la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración del Avalúo Comercial Corporativo, en virtud de lo cual efectuará las revisiones o modificaciones al informe del avalúo cuando el Concesionario así lo requiera mediante comunicación escrita, indicando claramente los motivos de dicha solicitud, de conformidad con el decreto 1420 de 1998 y su normativa aplicable.
- (x) Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y desarrollo del contrato, obligación extensiva a las personas que intervengan por cuenta de ésta en su ejecución.

- (xi) Presentar mensualmente al Concesionario, o cuando se le solicite, con copia a la Interventoría y la ANI, un informe (sábana de avalúos), conforme al formato establecido por la ANI.
- (h) Contenido mínimo del informe del Avalúo Comercial Corporativo. Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 de IGAC, y aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, el Informe del Avalúo Comercial Corporativo debe contener como mínimo los siguientes ítems:
- (i) Información General
 - (1) Solicitante
 - (2) Tipo de inmueble
 - (3) Tipo de avalúo (Corporativo)
 - (4) Marco Normativo
 - (5) Departamento
 - (6) Municipio
 - (7) Vereda o corregimiento
 - (8) Uso actual del inmueble
 - (9) Uso permitido de acuerdo al certificado de norma de uso
 - (10) Abscisado de área requerida
 - (11) Información Catastral
 - (12) Fecha visita al Predio
 - (13) Fecha del informe de avalúo
 - (ii) Relación de documentos analizados (no es necesario adjuntarlos, si hacen parte del expediente predial)
 - (iii) Información jurídica del inmueble
 - (1) Propietario
 - (2) Título de adquisición
 - (3) Matrícula inmobiliaria
 - (4) Observaciones jurídicas
 - (iv) Descripción del sector
 - (1) Delimitación del sector
 - (2) Actividad predominante
 - (3) Estratificación (solo aplica para Predios urbanos con actividad residencial)
 - (4) Topografía
 - (5) Características climáticas (solo aplica para rural)
 - (6) Condiciones agrológicas (solo aplica para rural)
 - (7) Servicios públicos
 - (8) Servicios comunales: dotación de escuelas, inspección de policía, centros de atención médica, etc.
 - (9) Vías de acceso y transporte
 - (v) Reglamentación urbanística vigente: Definida según el Acuerdo Municipal Vigente y Aplicable para el Predio en particular. En caso de presentar diferencia entre el certificado de uso del suelo y los

correspondientes EOT, PBOT, POT, se debe solicitar aclaración a las oficinas competentes.

- (vi) La aclaración también se requiere cuando el EOT, PBOT o POT en su parte escrita no concuerde con la información contenida en los planos que contenga el mismo. En todo caso la norma aplicable será la del EOT, PBOT o POT y sus modificatorios, tal como aparecen publicados en la Gaceta.
 - (vii) Descripción del área objeto de valoración.
 - (1) Ubicación
 - (2) Área del terreno
 - (3) Linderos
 - (4) Vías de acceso al Predio
 - (5) Servicios públicos
 - (6) Unidad(es) fisiográfica(s): Son aquellas diferencias topográficas, usos de suelo, clases agrológicas, condiciones normativas, afectaciones encontradas en un mismo Predio, las cuales deben discriminarse y valorarse independientemente
 - (7) Áreas construidas
 - (8) Características de las unidades de construcción (materiales, destinación, edad y estado de conservación)
 - (9) Características de los Anexos constructivos (materiales, destinación, edad y estado de conservación vida útil)
 - (10) Descripción de Cultivos y Especies Vegetales
 - (viii) Métodos, criterios, parámetros y procedimientos de valoración utilizados, los cuales deben corresponder a uno o varios de los métodos señalados principalmente en la resolución 620 de 2008 de IGAC; en caso de utilizar consulta a expertos dar la aplicación del art. 9 de la resolución 620 de 2008.
 - (ix) Memoria de cálculos y /o soportes de los valores obtenidos para los valores unitarios (desarrollo matemático y /o estadístico del método o métodos seleccionados).
 - (x) Resultado de Avalúo Comercial Corporativo (valores unitarios de cada uno de los elementos por las cantidades señaladas en la ficha predial y el valor total del avalúo).
 - (xi) Anexos fotográficos. Tomar registros fotográficos que identifiquen el predio, cada una de las construcciones y sus anexidades con fotos internas, los cultivos y especies y demás elementos objeto del Avalúo Comercial Corporativo, indicando en cada una de ellas a cuál elemento de la ficha predial se refiere.
- (i) El Interventor revisará y aprobará el Avalúo Comercial Corporativo de cada uno de los Predios y rendirá su concepto dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a su recepción, lo cual ocurrirá en todo caso antes de la presentación de la Oferta de Compra.

- (j) En el evento en que el Interventor considere que existe alguna inconsistencia o error en el Avalúo Comercial Corporativo presentado y que por lo tanto resulta necesaria alguna acción por parte del Concesionario, así se lo hará saber oportunamente al Concesionario, quien deberá ejecutar las acciones necesarias ante el evaluador, para que atienda las observaciones de la interventoría, de tal manera que el Avalúo Comercial Corporativo se ajuste íntegramente a lo previsto en la normatividad vigente y refleje el precio de mercado del Predio correspondiente.
- (k) En todo caso, será el Concesionario el encargado de adelantar el procedimiento de revisión e impugnación de los Avalúos Comerciales Corporativos cuando éste así lo considere necesario, cuando el Interventor así lo requiera, o cuando el propietario del inmueble tenga alguna observación, siempre y cuando estas sean razonables, para lo cual dará aplicación a lo previsto en las normas mencionadas en el numeral 4.6 (a) de este documento, y aquellas que las complementen o sustituyan.

yw

l

5.1 Generalidades de la Etapa de Enajenación Voluntaria

En desarrollo del Proceso de Enajenación Voluntaria, el Concesionario deberá adelantar todas las gestiones tendientes a lograr la efectiva adquisición de los inmuebles requeridos, de conformidad con el procedimiento de enajenación voluntaria establecido en la ley 9ª de 1989, modificada por la ley 388 de 1997, en la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014 y demás normas aplicables.

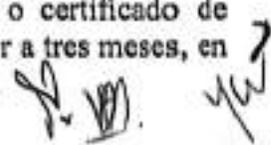
5.2 Expedientes Prediales

- (a) Para cada uno de los Predios, el Concesionario elaborará un expediente que corresponderá a una carpeta en la que constará toda la información relevante respecto de cada Predio. Dicha carpeta deberá estar disponible en medio físico, debiendo estar digitalizado cada documento y disponible en medio electrónico en formato PDF. Así mismo, cada expediente predial deberá estar cargado y disponible para consulta en el software predial OLYMPUS, o el que lo reemplace, mejore o modifique, con sus módulos, desarrollado por la Agencia Nacional de Infraestructura.

- (b) El expediente de cada Predio contendrá, por lo menos la siguiente información:
 - (i) Ficha y plano Predial con sus respectivos documentos soporte.

 - (ii) La tira con la base catastral, el certificado de uso del suelo emitido por la autoridad competente municipal, las licencias de urbanismo o construcción y lo respectivo de los planes parciales.

 - (iii) Estudio de Títulos, el cual incluirá:
 - (1) Concepto jurídico del estudio de títulos
 - (2) Escrituras públicas y/o cualquier otro título que soporten la tradición del Predio como mínimo en los últimos veinte (20) años.
 - (3) Escrituras públicas o cualquier otro documento en los que conste cualquier afectación o gravamen vigente al Predio.
 - (4) Certificado catastral (registro 1 y 2) emitido por la entidad competente.
 - (5) Fotocopia de la Cédula de ciudadanía del titular de dominio y/o poseedor inscrito (cuando ésta pueda ser obtenida de manera voluntaria durante el proceso de identificación del predio; sin embargo, su obtención será obligatoria al momento de notificar la oferta formal de compra) o certificado de existencia y representación legal no superior a tres meses, en caso de que se trate de una persona jurídica.



- (6) Folio de matrícula inmobiliaria de fecha no superior a tres (3) meses para la elaboración del estudio de títulos. En todo caso se deberá contar con un folio actualizado de fecha no superior a tres (3) meses, al momento de emitir la oferta formal de compra.
 - (7) Resoluciones de adjudicación de baldíos y ejidos expedidas por el INCODER o el INCORA, o quien haga sus veces, o los respectivos municipios.
 - (8) Sentencias contentivas de procesos declarativos de Pertenencia, protocolización de juicios de sucesión y demás pronunciamientos judiciales relativos a la titulación de inmuebles.
 - (9) Verificación en cuanto a la existencia de procesos de extinción de dominio sobre el Predio.
 - (10) Verificación en cuanto a la inclusión del Predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente.
 - (11) Verificación de existencia de procesos judiciales de restitución.
 - (12) Verificación de existencia de medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario, en los términos de la Ley 387 de 1997 y el Decreto 2007 de 2001.
 - (13) Licencias urbanísticas o planes parciales que afecten el inmueble.
- (iv) Confrontación de información catastral y títulos, incluyendo el informe de correlación entre la información contenida en los títulos y la información técnica y catastral.
- (v) Certificación de cabida y/o linderos expedida por el IGAC o la autoridad de catastro correspondiente, si se hubiere requerido.
- (vi) Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas.
- (vii) Ficha Social con todos sus formatos.
- (viii) Avalúo Comercial Corporativo con todos sus documentos soporte.
- (ix) Cartas de presentación del Concesionario, dirigidas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, Departamentos de Catastro, Archivo General de la Nación, Despachos Judiciales, Notarías y demás organismos a donde deba acudir a fin de obtener la información necesaria para la elaboración de los estudios de títulos.
- (x) Constancia de solicitud de documentos que no se hayan aportado y respuesta de las respectivas entidades a dicha solicitud.
- (xi) Oferta Formal de Compra y oficio dando alcance a la misma, si fue necesario.

(xii) Oficio de solicitud de inscripción de oferta de compra dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

(xiii) Oficio de citación a notificación personal.

(xiv) Constancia de notificación personal o por aviso si fue necesario.

(xv) Promesa de compraventa si se llevó a cabo.

(xvi) Primera copia de la Escritura Pública de compraventa a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura.

(xvii) Acta de entrega y recibo del inmueble adquirido.

(xviii) Copia de la(s) solicitud(es) de pago del predio.

(xix) Copia de la(s) Orden(es) de pago.

(xx) Certificación de la fiducia del (los) pago(s) realizado(s) con el documento soporte.

(xxi) Cuando se trate de compraventas parciales, se deberá dejar por parte del Concesionario cláusula dentro de la Escritura Pública en la que se le solicite a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la segregación de Folio de matrícula inmobiliaria independiente respecto del área adquirida por la Agencia Nacional de Infraestructura.

(xxii) Copia del certificado catastral del Desenglobe de la compra parcial emitido por la Entidad competente.

(xxiii) Una vez culminado el proceso de adquisición predial, sea por enajenación o por expropiación, el Concesionario deberá allegar a la entidad el original de expediente para su respectivo archivo.

(c) En el expediente deberán reposar todos los documentos que se hayan surtido en desarrollo de la Gestión Predial, en especial cada una de las comunicaciones presentadas por los interesados durante el proceso de adquisición y las correspondientes respuestas dadas por el Concesionario, la Interventoría y la ANI, así como cada una de las actuaciones realizadas por el Concesionario en virtud del proceso de adquisición predial.

(d) La información contenida en cada expediente deberá ser actualizada y complementada de manera ordenada en la medida en que avance el proceso de Gestión Predial. En todo caso, la información del expediente de cada Predio deberá ser verificada por el Concesionario quien será responsable por la consistencia y el contenido de la misma.

- (a) El Concesionario deberá efectuar la verificación de áreas, linderos y efectuar la actualización de expedientes, para lo cual realizará las siguientes actividades:
- (i) Con anterioridad a la formulación de Oferta Formal de Compra, el Concesionario deberá verificar que el Área Requerida, el Área Remanente y el Área Remanente No Desarrollable señaladas en la ficha predial, correspondan con las incluidas en el avalúo y en los títulos de propiedad, así como los datos de identificación física, jurídica, y valor de adquisición; así mismo, deberá orientar al propietario acerca de los procedimientos de actualización de áreas y linderos de conformidad con la Resolución IGAC 193 de 2014 y las directrices que para ello hayan sido emitidas por la Superintendencia de Notariado y registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
 - (ii) Igualmente, el Concesionario bajo su propio costo y riesgo, deberá orientar a los propietarios frente a situaciones técnicas, fácticas y jurídicas que se encuentren al momento de efectuar el inventario o identificación predial y el estudio de títulos, relacionadas con desactualización catastral, posesiones, invasiones en propiedad privada, sucesiones, cancelación de gravámenes y limitaciones al dominio, entre otras.
 - (iii) Cuando se trate de un requerimiento total, en donde exista diferencia entre las áreas de terreno señaladas en los títulos de adquisición y el levantamiento efectuado en campo y vencido el plazo previsto en la Ley Aplicable no se cuente con el certificado de cabida y/o linderos expedido por la autoridad catastral competente o con el documento correspondiente, el área con base en la cual se formule la oferta de compra será la menor que se establezca en alguno de los documentos analizados, ya sea la escritura, el folio, el certificado catastral o el levantamiento efectuado en campo. Lo anterior, sin perjuicio de que una vez expedido por el IGAC o la autoridad de catastro el certificado de cabida y/o linderos o el documento correspondiente, el Concesionario en cualquier momento durante el proceso de adquisición efectúe alcance a la oferta o suscriba un Otrosí a la promesa, para ajustar la adquisición a las áreas certificadas, siempre y cuando estas áreas sean coherentes con los estudios de títulos.
 - (iv) En los casos en que por efectos de modificaciones en los Estudios y Diseños o por aclaración de cabida y/o linderos, cambie el área del predio inicialmente identificada como Área Requerida, ya sea hacia un menor o mayor valor, el Concesionario debe elaborar un informe técnico que justifique este cambio de área, al cual se le aplicará el mismo procedimiento de presentación y verificación ante la Interventoría previsto para las Fichas Prediales en la Sección 4.3(d) y para los Avalúos Comerciales Corporativos en la Sección 4.6 (i) de este Apéndice.
 - (v) El folio de matrícula inmobiliaria incluido en el expediente no podrá superar en ningún momento una antigüedad mayor a tres (3) meses, y por lo tanto, el Concesionario deberá obtener un nuevo folio de matrícula para

Yw
c

SS
JBT

cada Predio antes de la expiración de este plazo. En el evento en que existiere una nueva anotación en el folio de matrícula, el Concesionario deberá adicionar el estudio de títulos indicando las consecuencias de esta nueva anotación. Dicha adición será remitida al Interventor y copia de la misma se conservará como parte del expediente. En todo caso, para la Oferta Formal de Compra el certificado de libertad y tradición no podrá tener una antigüedad superior a un (1) mes.

- (b) En cualquier momento a partir del Acta de Inicio de Ejecución del Contrato, el Concesionario podrá obtener el permiso de intervención voluntaria en el Predio, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, o la cesión voluntaria de los Predios requeridos para el Proyecto, en los términos del artículo 32 de la misma Ley.
- (c) Siempre que un Predio se encuentre bajo la administración de Central de Inversiones S.A. (CISA) o quien haga sus veces, o en proceso de extinción de dominio o en proceso de clarificación, 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 de acuerdo con el resultado del Avalúo Comercial Corporativo, siempre que ello sea requisito para la entrega anticipada del inmueble.

La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de treinta (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.

El Concesionario procederá a desarrollar la gestión y el procedimiento establecido por la normatividad vigente para este tipo de inmuebles, ya sea solicitando la cesión a título gratuito, la enajenación del mismo o la adjudicación.

5.4 Definición del Procedimiento de Expropiación

- (a) Antes del inicio de la notificación de las ofertas de compra en una unidad funcional, el Concesionario habrá consultado oportunamente y por escrito con la ANI la conveniencia y/o necesidad de adelantar el proceso de expropiación por vía administrativa o judicial, de acuerdo con la normatividad aplicable para estos casos.
- (b) ANI contará con cinco (5) Días hábiles para responder a la solicitud del Concesionario.

- (c) La ANI definirá a su discreción si se aplicará el proceso de expropiación por vía administrativa o judicial en el caso en que no sea posible la enajenación voluntaria.
- (d) De no mediar instrucción precisa de la ANI al vencimiento del plazo al que se refiere la Sección 5.4(b) anterior, el Concesionario deberá aplicar el procedimiento de la expropiación por vía judicial.

5.5 Elaboración de la Oferta Formal de Compra

- (a) De conformidad con la decisión de la ANI respecto del procedimiento de expropiación a utilizar, el Concesionario deberá:
 - (i) Preparar y suscribir el oficio de Oferta Formal de Compra dirigido al(los) titular(es) del derecho real y/o al poseedor inscrito, de acuerdo con el formato que para el efecto le suministre la Agencia Nacional de Infraestructura, en caso de optarse por el proceso de expropiación por vía judicial; o,
 - (ii) Preparar para revisión y firma de la ANI el acto administrativo por el cual se determina el carácter administrativo del proceso de adquisición del Predio. De conformidad con el artículo 66 de la Ley 388, este acto administrativo constituye la Oferta Formal de Compra, en los casos en que la entidad haya optado por el procedimiento de expropiación administrativa.
- (b) La Oferta Formal de Compra deberá corresponder en todo caso al valor del Avalúo Comercial Corporativo del Predio.
- (c) En la Oferta Formal de Compra el Concesionario incluirá una solicitud de permiso de intervención voluntaria, si éste no se hubiere obtenido con anterioridad.
- (d) La Oferta Formal de Compra en la cual se indica que de no prosperar la enajenación voluntaria del predio se procederá a la expropiación por vía judicial –a la cual se refiere la Sección 5.5(a)(i) de este Apéndice–, deberá ser firmada por el representante legal del Concesionario.
- (e) La Oferta Formal de Compra en la cual se indica que de no prosperar la enajenación voluntaria del predio se procederá a la expropiación por vía administrativa –a la cual se refiere la Sección 5.5(a)(ii) de este Apéndice–, deberá ser suscrita por el funcionario de la ANI que de acuerdo con la Ley Aplicable tenga competencia para su expedición, y así mismo deberá contar con el Vo. Bo. del personal del Concesionario que la proyectó y revisó.
- (f) La Oferta Formal de Compra deberá contener en su texto cada uno de los requisitos que establece la Ley para tal efecto. Como anexos a la Oferta Formal de Compra se incluirán los siguientes documentos:

Handwritten initials

Handwritten initials

- (i) Fotocopia de la Ficha Predial y Plano Predial
- (ii) Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo
- (iii) Transcripción de las normas pertinentes a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía administrativa o judicial según corresponda, y
- (iv) Certificado del uso del suelo.

5.6 Notificación de la Oferta Formal de Compra

- (a) La Oferta Formal de Compra deberá ser notificada personalmente al (los) titular(es) del(los) derechos reales que se encuentren inscritos en el folio de matrícula del Predio, y/o al poseedor regular inscrito, cumpliendo íntegramente lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014.
- (b) La citación para la notificación personal será enviada por el Concesionario a la dirección del Predio y a todas las direcciones que se conozcan de los titulares de los derechos reales que se encuentren inscritos en el folio de matrícula del Predio, con el ánimo de garantizar el derecho al debido proceso.
- (c) Las personas a ser notificadas deberán identificarse con la cédula de ciudadanía original y en caso de personas jurídicas mediante el certificado de existencia y representación legal expedido con antelación no mayor a 15(quince días), en el que pueda verificarse que quien comparece a notificarse cuenta con representación legal para actuar en dicho acto; cuando se trate de apoderado, el poder debe estar autenticado; será obligación del concesionario adjuntar copia de dichos documentos en original al expediente predial.
- (d) Cuando el destinatario de la oferta no comparezca dentro del término indicado en la comunicación de citación a notificación, la notificación deberá surtirse mediante aviso, de acuerdo con lo establecido en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, según formato que le será entregado por la Agencia Nacional de Infraestructura.
- (e) Para efectos de la notificación por aviso de que trata el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se efectuará la publicación correspondiente tanto en la página web de la ANI como en la del Concesionario.
- (f) En el acto de notificación se debe incluir los datos del notificador: nombre, cédula, cargo que ocupa en el Concesionario y firma.

5.7 Inscripción de la Oferta

- (a) Dentro de los cinco (5) Días hábiles siguientes a la notificación de la Oferta Formal de Compra Notificada, el Concesionario deberá elaborar, suscribir y presentar el oficio de solicitud de inscripción de ésta en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

4/11

- (b) Eventualmente, cuando por razones inherentes al Proyecto o al proceso de adquisición sea necesario dar alcance a la Oferta Formal de Compra, el Concesionario dará trámite en la misma forma surtida para la Oferta Formal de Compra inicial, sin que se entienda como una etapa adicional al proceso de adquisición, previa elaboración por parte del Concesionario de un informe técnico y/o jurídico en el que se expongan las razones que dieron lugar al alcance de la oferta formal de compra.

5.8 Aceptación de la Oferta, Escrituración e Inscripción de la Compraventa

- (a) Aceptada la Oferta Formal de Compra y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, el Concesionario deberá elaborar un contrato de promesa de compraventa si se considera necesario, o directamente podrán proceder a la elaboración de la minuta de Escritura Pública, gestión que adelantará el Concesionario ciñéndose a la normatividad vigente y a los parámetros establecidos por la Gerencia Predial de la Agencia Nacional de Infraestructura, los cuales quedarán establecidos en los formatos de documento que le serán entregados por la Gerencia Predial.
- (b) La forma de pago será acordada por el Concesionario con los propietarios de los Predios, verificando que con tales compromisos no se vulneren derechos de terceros ni de la ANI, y se garantice la entrega y disponibilidad del Predio a favor del Proyecto.
- (c) Podrá omitirse la promesa de compraventa cuando el predio se encuentre totalmente saneado y, en tal caso, podrá procederse a celebrar directamente la escritura pública, evento para el cual:
- (i) Se cancelará en un solo contado, previa entrega real y material del predio y suscripción de escritura pública de compraventa debidamente registrada a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura.
 - (ii) Alternativamente, podrá el Concesionario pactar el pago en dos (2) contados. El primer contado a la firma de la escritura pública de compraventa y entrega real y material del predio y el segundo contado contra registro de escritura y entrega del folio actualizado con la inscripción de la venta a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura.
 - (iii) Lo anterior no obsta para acordar otras formas de pago que faciliten el proceso de enajenación voluntaria, siempre y cuando se hagan las verificaciones de que trata la Sección 5.8 (b) de este Apéndice.
- (d) En los casos de gravámenes y/o limitaciones al dominio, el Concesionario podrá hacer uso de la opción contenida en el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013.
- (e) En la escritura pública, el Concesionario deberá invocar a favor de la ANI el saneamiento por motivos de utilidad pública al que se refiere el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen.

- (f) Una vez proyectada la minuta de Escritura Pública de compraventa cifrándose estrictamente al cumplimiento de los requisitos establecidos en la promesa de compraventa, se deberá obligatoriamente someterla al trámite de reparto notarial cuando en el círculo notarial exista más de una notaría.
- (g) Otorgada la Escritura Pública de transferencia del derecho real de dominio y demás derechos reales, previamente a su registro, deberá el Concesionario tramitar personalmente el levantamiento de la oferta formal de compra y verificar que este procedimiento se efectúe de manera concomitante con la radicación de la Escritura Pública de compraventa.
- (h) El Concesionario deberá tramitar los diferentes pagos correspondientes al valor del Predio, de acuerdo a la forma de pago pactada en los documentos de adquisición predial.
- (i) Previo al pago del saldo a favor del propietario, el Concesionario verificará el estado de cuentas por valorización, impuestos, servicios públicos y toda deuda que recaiga sobre el inmueble. Es decir que este se encuentre a paz y salvo por todo concepto.
- (j) Cuando se trate de pago contra escritura pública debidamente registrada, deberá entregar folio actualizado en donde aparezca inscrita la venta a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura libre de limitaciones y gravámenes .

5.9 Entrega de Predios

- (a) La entrega de predios será efectuada por el propietario y/o poseedor inscrito del Predio al coordinador de Gestión Predial del Concesionario, quienes verificarán la entrega correcta de las zonas de terreno, las mejoras y demás elementos adquiridos por la entidad, exigirán al vendedor que entregue libre el terreno y las construcciones libres de ocupantes, de muebles y objetos personales y darán fe por tanto del cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del vendedor del Predio. La entrega deberá contar por escrito mediante acta de entrega y recibo de Predio. En la diligencia de entrega y recibo podrá participar la interventoría.
- (b) Si la Agencia Nacional de Infraestructura efectuó compra parcial de un terreno, quienes participen en la diligencia de entrega y recibo del mismo, deberán asegurarse de que el propietario haya trasladado previamente las acometidas existentes y trasladar de manera inmediata las cercas que se encuentren ubicadas en la zona de adquisición por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura.
- (c) El recibo del inmueble se hará mediante acta formal y se comunicará de ello inmediatamente a la Interventoría y a la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de establecer por la interventoría que se han cumplido por parte del propietario las obligaciones pactadas. A partir de la fecha de recibo del Predio el Concesionario se obliga a custodiar el terreno mientras lo utiliza para los

fines previstos y posteriormente como parte de este del corredor vial del proyecto.

- (d) Surtidos los trámites anteriores, y de los demás establecidos en el Contrato de concesión y este Apéndice, se entenderá concluido el procedimiento de enajenación voluntaria y el Concesionario deberá entregar a la Agencia Nacional de Infraestructura el informe de adquisición predial al que se refiere el numeral 5.11(a) de este Apéndice.
- (e) Cuando se trate de predios ejidos o baldíos que sean requeridos para la ejecución del proyecto, el Concesionario deberá preparar y obtener todos los documentos exigidos por la entidad competente y adelantar ante ésta el proceso de adjudicación de bienes ejidos o baldíos entre entes territoriales o estatales, la cual será solicitada por la Agencia Nacional de Infraestructura con los documentos soportes que el Concesionario remita para tal fin.

5.10 Imposibilidad de la Enajenación Voluntaria

- (a) En cumplimiento a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, se deberá iniciar proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) Días Hábiles después de la notificación de la Oferta Formal de Compra no se ha suscrito un contrato de compraventa o contrato de promesa de compraventa para la enajenación voluntaria del Predio, ya sea por rechazo de la Oferta Formal de Compra, por silencio del propietario, porque la situación jurídica del inmueble le impida al propietario enajenarlo libremente o por incumplimiento de la promesa de compraventa. En todo caso, durante el proceso de expropiación judicial, siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el titular del derecho real de dominio y el Concesionario lleguen a un acuerdo, el cual no podrá modificar los términos iniciales de adquisición, en cuyo caso se pondrá fin al proceso judicial.
- (b) Cuando el destinatario de la Oferta Formal de Compra la rechace de forma manifiesta, no será necesario esperar el término de 30 Días Hábiles para dar inicio al proceso de expropiación. Lo anterior no obsta para que el Concesionario proceda a dar respuesta al pronunciamiento que efectuó el destinatario de la Oferta Formal de Compra.
- (c) Igualmente, en caso de incumplimiento de una o varias de las obligaciones establecidas en la promesa de compraventa por parte del prometiente vendedor, deberá iniciar de inmediato las gestiones tendientes al inicio del proceso de expropiación.

5.11 Informes de Adquisición Predial

- (a) Dentro de los quince (15) Días hábiles siguientes a la culminación del proceso de adquisición predial, el Concesionario deberá presentar al Interventor y a la ANI un informe en el que se reporte mínimo la siguiente información en el formato que la ANI establezca para el efecto: (a) ficha predial, (b) nombre del enajenante, (c) localización e identificación del predio, (d) área adquirida, (e)

construcciones y/o cultivos y especies adquiridas, (f) Avalúo Comercial Corporativo del Predio, (g) daño emergente y lucro cesante, (h) Compensaciones Socioeconómicas, i) número de escritura y notaría, (j) folio de matrícula inmobiliaria y (k) cédula catastral asignada por la entidad catastral correspondiente.

- (b) En este informe se dejará constancia de que el Predio entregado y a nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura se encuentra saneado y goza de titularidad plena, libre de gravámenes y limitaciones que puedan afectar jurídicamente la disponibilidad del inmueble.
- (c) Anexo a dicho informe, se entregará el expediente del Predio correspondiente, con la información señalada en el numeral 5.2 de este Apéndice, actualizada a la fecha de inscripción de la Compraventa. En todo caso, se deberán atender las normas administrativas institucionales existentes sobre archivo documental y las instrucciones establecidas por la ANI.

5.12 Informes de Avance en la Adquisición

- (a) Será de obligatorio cumplimiento por parte del Concesionario radicar ante la Interventoría y la ANI, con periodicidad mensual, desde el inicio de la Fase de Preconstrucción y mientras se ejecute toda la Gestión Predial de las Unidades Funcionales del proyecto, la información predial conforme lo establecen los Anexos (Formatos) 3, 4 y 5 que hacen parte de este Apéndice. Como complemento a esta información, el concesionario deberá enviar mensualmente un informe escrito en el que describa y analice el avance de la gestión predial, la problemática que se presenta y las propuestas o alternativas de solución.

Para estos efectos, deberá mantener actualizada la información al último día hábil del mes inmediatamente anterior y disponible para la Interventoría y la Agencia Nacional de Infraestructura.

- b) Así mismo, será de obligatorio cumplimiento por parte del Concesionario radicar ante la Interventoría y la ANI, con periodicidad mensual, desde el inicio de la Fase de Preconstrucción y mientras se ejecute toda la Gestión Predial de las Unidades Funcionales del proyecto, el informe ejecutivo predial (formato ANI), la sábana de seguimiento a los procesos de expropiación judicial y la Tira Topográfica, Lo anterior no obsta para que el Concesionario remita oportunamente a la ANI y/o a la Interventoría, en el momento en que se le solicite y en los formatos establecidos o que se establezcan, toda la información predial del caso.
- c) Además de lo anterior, mantendrá actualizado continuamente el software predial OLYMPUS, o el que lo reemplace, mejore o modifique, con sus módulos,

desarrollado por la Agencia Nacional de Infraestructura.

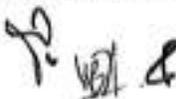
6.1 Inicio del Proceso de Expropiación Judicial

- (a) Si el proceso de enajenación voluntaria directa llegare a fallar, conforme se establece en la Sección 5.10 de este Apéndice, y la ANI hubiere optado por el proceso de expropiación judicial, el Concesionario procederá como se indica a continuación:
- (i) Dentro de los diez (10) Días siguientes a la ocurrencia de cualquiera de las causales para la terminación de la Etapa de Enajenación Voluntaria sin adquisición del Predio, el Concesionario deberá entregar al Interventor junto con el expediente del predio, el proyecto de acto administrativo mediante el cual se declara la expropiación del Predio, el cual deberá cumplir con los requisitos previstos para este acto en la Ley Aplicable.
 - (ii) El Interventor tendrá cinco (5) Días Hábiles para formular sus observaciones respecto del proyecto de acto administrativo proyectado por el Concesionario, remitiendo al final de dicho plazo el expediente a la ANI para su trámite, en caso que no hayan observaciones.
 - (iii) La ANI definirá, al momento de suscribir el correspondiente acto administrativo, si adopta o no las observaciones efectuadas por el Interventor.
 - (iv) En todo caso, de conformidad con el artículo 21 de la Ley 9 de 1989, el acto administrativo mediante el cual se ordena la expropiación debe ser expedido dentro de los dos (2) meses siguientes a la terminación del plazo para la etapa de enajenación voluntaria, o en el plazo previsto por la Ley Aplicable.
- (b) El Concesionario enviará las comunicaciones correspondientes a la notificación personal del titular del derecho de dominio y/o el poseedor inscrito.
- (c) Enviadas las comunicaciones, procederá a realizarse la notificación personal del acto administrativo, en los términos señalados en la Sección 5.6 de este Apéndice.

6.2 Interposición de Recursos

- (a) En el caso en que el titular del derecho real y/o el poseedor inscrito interpusieren el recurso de reposición, el Concesionario proyectará los documentos necesarios para resolver el recurso interpuesto, el cual será objeto de revisión técnica, jurídica y social de la Interventoría y la ANI, velando por el cumplimiento de los perentorios términos legales contenidos en las normas vigentes.

ya



- (b) La ANI deberá entregar al Concesionario copia del recurso interpuesto y sus anexos a más tardar al Día Hábil siguiente a su interposición y el Concesionario contará con cinco (5) Días Hábiles para proyectar la correspondiente respuesta y remitirla a la Interventoría y a la ANI.
- (c) La ANI revisará el texto remitido y solicitará al Concesionario los correspondientes ajustes, los cuales deberán ser entregados a la ANI de manera inmediata.
- (d) La proyección de la resolución de los recursos efectuada por el Concesionario debe dar respuesta de fondo a cada una de las consideraciones expuestas por los recurrentes.

6.3 Presentación de la Demanda de Expropiación

- (a) El Concesionario actuará como apoderado de ANI para efectos de los trámites de expropiación judicial y será responsable por el adecuado desarrollo del Proceso.
- (b) La demanda de expropiación se presentará por parte del Concesionario (como apoderado de la ANI) dentro de los términos legales establecidos para tal fin. En la demanda de expropiación, el Concesionario deberá solicitar la entrega anticipada del Predio, en los términos del artículo 28 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014 y del numeral 4 del artículo 399 del Código General del Proceso.
- (c) Será responsabilidad del Concesionario efectuar todas las actuaciones requeridas para obtener la tenencia efectiva del Predio, luego de haberse ordenado su entrega anticipada.
- (d) Igualmente, la gestión del Concesionario comprenderá, entre otras, la presentación de todos los memoriales que se requieran para el impulso del proceso, la interposición de todos los recursos a que haya lugar y propugnar para que exista por parte del juzgado respectivo la mayor diligencia posible en el desarrollo del proceso de expropiación.
- (e) El Concesionario estará a cargo del proceso de expropiación judicial, y será el responsable de la realización de todas las actuaciones judiciales hasta tanto el Juez ordene la inscripción de la sentencia mediante el cual se otorga la titularidad a la Agencia Nacional de Infraestructura y la misma sea registrada en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, previa cancelación de todos los valores ordenados por el Juzgado de conocimiento del proceso.

[Handwritten signature and initials]

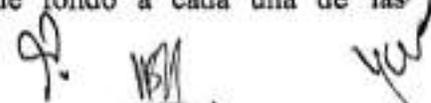
7.1 Inicio del Proceso de Expropiación por Vía Administrativa

- (a) Si el proceso de enajenación voluntaria directa llegare a fallar, conforme se establece en la Sección 5.10 de este Apéndice, y ANI hubiere optado por el proceso de expropiación por vía administrativa, previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997, el Concesionario procederá como se indica a continuación:
- (i) Dentro de los diez (10) Días siguientes a la ocurrencia de cualquiera de las causales para la terminación de la Etapa de Enajenación Voluntaria sin adquisición del Predio, el Concesionario deberá entregar al Interventor el proyecto de acto administrativo mediante el cual se declara la expropiación administrativa del Predio, el cual deberá cumplir con los requisitos previstos para este acto en la Ley Aplicable y particularmente, deberá contener:
- (1) La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
 - (2) El valor del precio, de conformidad con el Avalúo Comercial Corporativo, y la forma de pago.
 - (3) La indicación de que la suma correspondiente al precio del Predio se encuentra a disposición de los titulares del derecho de dominio y/o poseedores inscritos y que, de no retirarse dicha suma en el plazo de 10 Días u otro previsto en la Ley Aplicable, se pondrá a disposición de éstos mediante consignación en una entidad financiera autorizada, de lo cual se informará al Tribunal Administrativo correspondiente a la ubicación del Predio.
 - (4) La indicación de la destinación del Predio al Proyecto.
 - (5) 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.
 - (6) La invocación del saneamiento por motivos de utilidad pública al que se refiere el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013.
 - (7) 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.

- (ii) El Interventor tendrá cinco (5) Días para formular sus observaciones respecto del proyecto de acto administrativo proyectado por el Concesionario.
 - (iii) La ANI definirá, al momento de suscribir el correspondiente acto administrativo, si adopta o no las observaciones efectuadas por el Interventor.
 - (iv) En todo caso, de conformidad con el artículo 21 de la Ley 9 de 1989, el acto administrativo mediante el cual se ordena la expropiación debe ser expedido dentro de los dos (2) meses siguientes a la terminación del plazo para la etapa de enajenación voluntaria, o en el plazo previsto por la Ley Aplicable.
- (b) El Concesionario enviará las comunicaciones correspondientes a la notificación personal del titular del derecho de dominio y/o el poseedor inscrito. (Las comunicaciones a que haya lugar deben ser emitidas por la entidad, dado que es quien profiere el acto administrativo; otra cosa es que el concesionario colabore con la entrega de dicho oficio de manera directa o a través de su sistema de correspondencia).
 - (c) Enviadas las comunicaciones, procederá a realizarse la notificación personal del acto administrativo, en los términos señalados en la Sección 5.6 de este Apéndice.

7.2 Interposición de Recursos

- (a) En el caso en que el titular del derecho real y/o el poseedor inscrito interpusieren el recurso de reposición, el Concesionario proyectará los documentos necesarios para resolver el recurso, lo cual será objeto de la revisión técnica, jurídica y social de la Interventoría y la ANI, velando por el cumplimiento de los perentorios términos legales contenidos en las normas vigentes.
- (b) La ANI deberá entregar al Concesionario copia del recurso interpuesto y sus anexos a más tardar al Día Hábil siguiente a su interposición y el Concesionario contará con cinco (5) Días Hábiles para proyectar la correspondiente respuesta y remitirla a la Interventoría y a la ANI.
- (c) La ANI revisará el texto remitido y solicitará al Concesionario los correspondientes ajustes, lo cuales deberán ser entregados a la ANI de manera inmediata.
- (d) La proyección de la resolución que resuelve el recurso de reposición efectuada por el Concesionario, debe dar respuesta de fondo a cada una de las consideraciones expuestas por los recurrentes.



7.3 Ejecutoria de la Expropiación

- (a) Ejecutoriado el acto administrativo mediante el cual se declara la expropiación por vía administrativa, el Concesionario procederá a su inscripción en el registro de instrumentos públicos correspondientes.
- (b) El Concesionario adelantará todas las actividades e interpondrá las acciones previstas en la Ley Aplicable, necesarias para obtener la tenencia efectiva del Predio, incluyendo la solicitud de intervención de las autoridades de policía.

pcw

[Handwritten signature]
c

8.1 Restitución de Bienes de Uso Público

Una vez recibidas por el Concesionario las áreas de terreno adquiridas para el Proyecto, es su obligación custodiarlas e impedir cualquier clase de ocupación ilegal. Si por alguna circunstancia estas son ilegalmente ocupadas, deberá colocar inmediatamente las correspondientes denuncias ante las autoridades competentes e informar a la Agencia Nacional de Infraestructura de tal situación, para coadyuvar conjuntamente en las acciones policivas de restitución de los bienes de uso público.

8.2 Predios de Beneficio Comunitario

Los Predios de beneficio comunitario o construcciones especiales de equipamiento municipal como escuelas, salones comunales, puestos de salud y polideportivos, son inmuebles que requieren un tratamiento especial por la alta sensibilidad que genera sobre las comunidades el posible requerimiento de este tipo de Predio. En caso de considerarse absolutamente necesario, la situación podrá ser llevada al Comité Especial de Predios para su análisis. En cuanto a este particular, el Concesionario dará aplicación a lo previsto en el Programa de Adecuación y/o Restitución de Infraestructura Social Afectada por las Obras, al que se refiere el Apéndice Técnico 8.

8.3 Costos de la Gestión Predial y la Adquisición de los Predios

- (a) Todos los costos relacionados con los aspectos administrativos, técnicos y judiciales de la Gestión Predial serán a cargo del Concesionario, incluyendo pero sin limitarse a los insumos técnicos y jurídicos, así como el personal contratado y los trámites administrativos y judiciales requeridos para la adquisición de los Predios. De la misma manera, el Concesionario asume el riesgo positivo y negativo de las variaciones de los costos de los insumos y el personal requerido para la Gestión Predial y por lo tanto, no habrán reconocimientos ni reclamaciones por pretendidos o reales costos adicionales asociados a la Gestión Predial.
- (b) El pago de la adquisición de los Predios requeridos para la ejecución del Proyecto, así como las compensaciones socioeconómicas de que trata la resolución INCO – hoy ANI, 545 de 2008, la Resolución ANI 1776 de 2015 y la Resolución 2684 de MINTRANSPORTE, se harán con cargo a la Cuenta Proyecto - Subcuenta Predios, tal y como se define en el numeral 8.2 del Contrato de Concesión. La adquisición de los Predios será efectuada por Ministerio de Ley por parte del Concesionario, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la ley 105 de 1993, esto es, actuando como delegado de la ANI, quien será la propietaria de los Predios adquiridos.
- (c) El Interventor verificará que el valor efectivamente pagado al propietario del Predio objeto de adquisición corresponda al valor del Avalúo Comercial

Yw N. J. V. M.

Corporativo, al valor del Acuerdo de Reconocimiento o al valor decretado por el juez. El Concesionario deberá entregar esta información cuando lo solicite la ANI, y la Fiduciaria deberá certificar los valores pagados a los propietarios.

- (d) Solamente después de haberse efectuado por parte de la Interventoría y/o la ANI la verificación de que el proceso de adquisición de los predios (enajenación voluntaria y/o expropiación) se adelantó conforme a la normatividad existente y a las demás obligaciones, directrices y protocolos establecidos en el Contrato y el Apéndice Técnico 7, de verificar valores ofrecidos y pagados a los propietarios, y que tales valores corresponden al Avalúo Comercial Corporativo, al valor decretado por el juez, al valor establecido en el Acuerdo de Reconocimiento o al valor decretado en la expropiación administrativa, la ANI reconocerá al Concesionario los valores adicionales en los términos de la Sección 8.2(d) de la Parte General y autorizará al Concesionario a emitir la correspondiente cuenta de cobro.

8.4 Indemnidad

- (a) El Concesionario mantendrá indemne a la ANI por las reclamaciones judiciales o acciones de terceros relacionadas con la Gestión Predial que asume, en especial en lo que tiene que ver con el reconocimiento de factores sociales, estudio de títulos, valoración de terrenos y construcciones, pago de los predios y correcto manejo de los recursos que se destinen para el efecto. Esta indemnidad incluye las reclamaciones o demandas que se interpongan contra la Agencia Nacional de Infraestructura durante el período de la concesión por acciones, hechos u omisiones que de manera directa tengan que ver con la gestión predial del Concesionario, así como aquellas interpuestas después de terminado el Contrato y con ocasión de las actividades desplegadas por el Concesionario en ejecución de éste.
- (b) Los mayores costos prediales en la Adquisición Predial que adelanta el Concesionario o cualquiera de sus contratistas, generados en errores en la identificación del beneficiario de los pagos, en las áreas requeridas y adquiridas, en los valores de los Predios, o por cualquier pago realizado en exceso o por falta de verificación de gravámenes o limitaciones, o por inclusión de elementos que no se encontraban en el predio físicamente y aparecen registrados en los documentos prediales, que sean atribuibles únicamente al Concesionario, serán de su cargo y, en consecuencia, éste deberá rembolsar, si es del caso, a la Cuenta Proyecto – Subcuenta de Predios, los recursos pagados por causa del error o en exceso, previa verificación del hecho por parte de la Interventoría. Así mismo, en estos casos se adelantarán las sanciones a que haya lugar.

yu
go
+
VBH
C

- (a) Anexo 1: Formato de Ficha Predial
- (b) Anexo 2: Formato de Plano Predial
- (c) Anexo 3: Formato Sabana de avalúos
- (d) Anexo 4: Formato Semáforo
- (e) Anexo 5: Formato cuadros de seguimiento a la gestión predial

[Handwritten signatures and initials]

002...
02 JUN 2017

0 0 0

0 0 0 0 0

**CONCEPTO TECNICO DE LA GRANJA AVICOLA
“LA MONUMENTAL”**

**UBICACIÓN: MUNICIPIO DE PAMPLONITA, VEREDA EL DIAMANTE
NORTE DE SANTANDER**

CONTENIDO

	PAG.
1. DATOS DE LA GRANJA AVICOLA.....	3
2. OBJETIVO DE LA VISITA.....	3
3. MARCO REFERENCIAL.....	3
4. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	4
5. DESARROLLO DE OBJETIVOS DE LA VISITA.....	5
6. CONCLUSIONES.....	10

ANEXOS

VISITA DE INSPECCION Y CONCEPTO TECNICO DE LA GRANJA AVICOLA

“ LA MONUMENTAL”.

FECHA DE VISITA:

Inicial: 26 de Marzo de 2019

Visita de Actualización: 8 de julio de 2020

1. DATOS DE LA GRANJA AVICOLA

NOMBRE DE LA AVICOLA: Avícola La Monumental – Predio La tostadora

PROPIETARIO: Rosalba Gerrero Carrero.

UBICACIÓN: Vereda El Diamante- Municipio de Pamplonita -Norte de Santander- Barrio la Esperanza.

TIPO DE EXPLOTACION PECUARIA: Producción de huevo comercial para consumo humano.

Código predial: 02-01-00-00-0006-0006-0-00-00-0000

2. OBJETIVO DE LA VISITA

Realizar inspección visual y locativa con el fin de emitir juicio valorativo por impacto de proyecto vial muy cerca de la granja avícola; con el fin de determinar :

- 2.1. Si puede existir o no afectación sobre el bienestar animal y afectación de su capacidad reproductiva, por ende afectación en la producción de la granja y de la rentabilidad de la actividad económica.
- 2.2. Si puede existir o no un cambio en las condiciones físicas de la granja que impidan a futuro obtener una renovación en registros necesarios para la operación de la granja.

3. MARCO REFERENCIAL

La Granja Avícola La Monumental, se dedica hace treinta (30) años al ciclo completo de levante y postura de gallinas para la producción de huevo comercial y la distribución del mismo en la región de Pamplonita, Norte de Santander.

La granja cuenta con un cerco en malla fuerte, delimitando el perímetro del establecimiento, con el cual controla el acceso de personas, vehículos y animales ajenos a la misma.

Además, cuenta con áreas de producción donde se desarrollan todas las actividades necesarias para la obtención del producto final (Huevo Comercial), tales como: Bodegas de almacenamiento de insumos veterinarios, de equipos y utensilios, de alimento, de clasificación y embalaje del huevo y las enfermerías o unidades sanitarias, y seis (6) galpones con sus condiciones básicas de diseño y construcción, en donde se maneja las diferentes etapas de cría, y producción de la siguiente manera:

GALPON	LONGITUD	CANTIDAD DE AVES	RAZA DEL AVE	EDAD	PRODUCCION
NRO. 01	300 M2	2.000	ISA BROWN	8 DIAS	NO ESTAN EN PRODUCCION
NRO. 02	250 M2	2.000	HY LINE	29 SEMANAS	1440 HUEVOS DIARIOS
NRO. 03	450 M2	3.500	BABCOCK BROWN	68 SEMANAS	2.700 HUEVOS DIARIOS
NRO.04	450 M2	VACIO	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
NRO.05	450 M2	3.000	ISA BROWN	17 SEMANAS	210 HUEVOS DIARIOS
NRO. 06	150 M2	400	HY LINE	28 SEMANAS	320 HUEVOS DIARIOS

PERSONA QUE SUMINISTRA LA INFORMACION: ESTELLA SANTOS FERNANDES CC. 27.794-043 ADMINISTRADORA

También cuenta con los procedimientos operativos estandarizados (POES) documentados en diferentes formatos de registro y control: de trazabilidad del huevo para consumo humano, mantenimiento preventivo y correctivo de instalaciones y equipos, uso de medicamentos y tratamientos veterinarios, vacunaciones, sanitización de las camas, manejo técnico de la mortalidad, control integrado de plagas, aseo y desinfección de instalaciones, equipos y utensilios, etc.

4. DESCRIPCION DEL PROBLEMA

En la zona cerca donde se encuentra ubicada la granja avícola, se iniciara la construcción del proyecto vial de doble calzada de interés nacional, que comunicara el Municipio de Pamplona con la ciudad de Cúcuta.

Según los estudios realizados por la Constructora, esta vía pasara por terrenos pertenecientes a los predios de la granja avícola, en un rango de distancia aproximada comprendido entre los 37,38 metros y los 43,5 metros de longitud lineal hacia donde se encuentra ubicados los galpones y su área de producción como se ve a continuación:



5. Desarrollo de objetivos de la visita

5.1. Descrito el problema, se procede a la realización del desarrollo del primer objetivo de la visita referido así:

“Si puede existir o no afectación sobre el bienestar animal y afectación de su capacidad reproductiva, por ende afectación en la producción de la granja y de la rentabilidad de la actividad económica.”

Para desarrollar y determinar la afectación o no antes indicada, debemos tener en cuenta lo siguiente:

- La Granja La Monumental se encuentra actualmente habilitada para la actividad por parte del ICA, según resolución 00010749 de 1 de septiembre de 2017, y teniendo registro ICA No. 5452000255.

En este sentido, se puede identificar un factor que podría afectar de manera regulatoria y práctica la producción de la granja como es el ruido generado por la obra de construcción de la nueva calzada así como la operación de la vía debido a su cercanía con los galpones donde se encuentran las gallinas, para lo cual, debemos tener en cuenta lo contenido en la tabla 1, que habla de los Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles DB(A) artículo 9 de la resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, que indica que:

Sector	Subsector	Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A)	
		Día	Noche
Sector A. Tranquilidad y Silencio	Hospitales, bibliotecas, guarderías, sanatorios, hogares geriátricos.	55	50
Sector B. Tranquilidad y Ruido Moderado	Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, hotelería y hospedajes.	65	55
	Universidades, colegios, escuelas, centros de estudio e investigación.		
	Parques en zonas urbanas diferentes a los parques mecánicos al aire libre.		
Sector C. Ruido Intermedio Restringido	Zonas con usos permitidos industriales, como industrias en general, zonas portuarias, parques industriales, zonas francas.	75	75
	Zonas con usos permitidos comerciales, como centros comerciales, almacenes,	70	60

	locales o instalaciones de tipo comercial, talleres de mecánica automotriz e industrial, centros deportivos y recreativos, gimnasios, restaurantes, bares, tabernas, discotecas, bingos, casinos.		
	Zonas con usos permitidos de oficinas.	65	55
	Zonas con usos institucionales.		
	Zonas con otros usos relacionados, como parques mecánicos al aire libre, áreas destinadas a espectáculos públicos al aire libre.	80	75
Sector D. Zona Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado	Residencial suburbana.	55	50
	Rural habitada destinada a explotación agropecuaria.		
	Zonas de Recreación y descanso, como parques naturales y reservas naturales.		

Resaltado fuera de texto original.

De acuerdo a lo anterior, para la zona de producción agropecuaria, que le aplica a la granja La monumental según la resolución 00010749 de 1 de septiembre de 2017, por regulación vigente los niveles máximos de ruido diurno corresponden a 55 dB(A) y nocturno 50 dB(A).

La ejecución de obras de construcción de vías genera un impacto ambiental auditivo, según la maquinaria usada, según las obras a realizar en la zona circundante a la granja La Monumental, consistentes en la construcción de una nueva calzada, se puede estimar que la maquinaria mínima a usar sería, retrocargador, motonivelador y retroexcavadora, de los cuales, según un estudio de medición de ruido realizado en una tesis de grado de la Universidad Santo Tomas¹ en el siguiente grado:

¹ HINCAPIÉ ARDILA, Sara Maria. EVALUACIÓN DEL RUIDO AMBIENTAL GENERADO POR LAS ACTIVIDADES EXISTENTES EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO DOBLE CALZADA FUNDADORES/CIUDAD PORFÍA ETAPA 1(K2+450SECTOR ROCHELA -K5+097SECTOR PORFÍA). 2018. Universidad Santo Tomas. Pagina 77. Colombia. Disponible en Línea: <https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/13630/2018sarahincapie.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Tabla 34. Resultados de mediciones de dB(A) maquinaria

Máquina	Medición 1 (dB)	Medición 2 (dB)	Medición 3 (dB)	Medición 4 (dB)	Medición 5 (dB)
Retrocargador 410 John Deere	64,4	63,9	63,5	63,3	62,7
Retrocargador 410 Jhon Deere (2)	83,1	82,3	79,5	80,0	71,7
Motonivelador a Volvo 720 A	79,8	81,3	80,2	79,8	79,8
Retroexcavadora Hitachi 210	77,5	78,6	78,4	72,3	78,6
Retroexcavadora John Deere	74,8	74,7	74,7	74,8	74,8

NOTA: Relación de maquinaria pesada específica utilizada, objeto de medición de ruido en la, por Sara María Hincapié Ardila, 2018

Sobre lo cual, una vez analizada la medición realizada en un estudio en un proyecto de construcción de una vía en Colombia teniendo como referencia 4 vehiculos de maquinaria pesada, encontramos que las mediciones mínimas de ruido emitidas por las mismas, (62,7 dB) se encuentran 12,7 dB por encima de los máximos permitidos por la norma vigente y aplicable a la materia en la zona, lo que genera de entrada un incumplimiento en la materia, pero se puede evidenciar que pueden haber niveles máximo de ruido de hasta 83 dB.

Así mismo, tenemos en materia de afectación de ruido a gallines que:

“Con respecto a los requisitos cada vez más estrictos actuales sobre el bienestar de los animales destinados al sacrificio, debe tenerse en cuenta el impacto negativo de la exposición al ruido en los pollos de engorde antes del sacrificio, y deben adoptarse las medidas tecnológicas y organizativas correspondientes.”²

Por otro lado, en múltiples estudios se ha indicado que:

“También está de acuerdo con el cambio en varios rasgos de comportamiento indicados en trabajos anteriores: melancolía y hacinamiento (Stadelman, 1958a, b), alimentación y bebida (Hamm, 1967), y pánico y agresión (Book y Bradley, 1990). Sin embargo, el resultado en el presente estudio no está de acuerdo con el de McFarlane y Curtis (1989), quienes informaron que la relación de heterófilos a linfocitos no se vio afectada por el ruido continuo durante siete días (95 dB frente a 80 dB) en pollos de engorde de 2 semanas de edad. Del mismo modo, McFarlane et al. (1989a) indicaron que los rasgos de comportamiento (de pie, acostado, bebiendo y comiendo) no estaban influenciados por el ruido, aunque McFarlane et al. (1989b) mostraron que el ruido afectaba los rasgos patológicos, lo que sugiere que puede ser perjudicial para la salud de las aves a pesar de que las medidas de comportamiento no muestran ningún efecto adverso obvio.

² Chloupek, Petr; Voslářová, Eva; Chloupek, Bedáňová, Jan Iveta 1, Pištěková, Vladimíra; Večerek, Vladimír. Stress in Broiler Chickens Due to Acute Noise Exposure. 2008. Research Project No MSM6215712402 Veterinary Aspects of Food Safety and Quality. República Checa.

Aunque, hasta donde los autores saben, la relación entre el nivel de ruido y la duración de la inmovilidad tónica no se ha estudiado previamente, el aumento significativo de su rasgo encontrado en las gallinas tratadas con ruido es consistente con el reportado para la relación de heterófilos a linfocitos, sugiriendo que las gallinas tratadas eran más temerosas que las gallinas de control y que el ruido puede considerarse aversivo. Las aves en los grupos de tratamiento de ruido estaban asustadas por el sonido de la cinta, la mayoría de las aves amontonándose en las esquinas lejos del reproductor de cassettes o acostadas en el piso.³

Por lo que la exposición al ruido generado por la obra identificado previamente, y también, el que adicionaría la operación de la nueva calzada, por su cercanía y nivel frente a los galpones generaría un impacto negativo directo en el nivel de estrés de las galinas, su alimentación y producción.

Como se refleja de los resultados de los estudios citados, el ruido en las gallinas ponedoras es un factor que puede generar variaciones a nivel fisiológico, psicológico y productivo, afectando el desarrollo de la actividad avícola, uno de los factores que afectan su capacidad reproductiva son los cambios en el entorno, para reducir la incidencia de esta afectación el productor debe tener en cuenta que el bienestar animal cumple un papel indispensable y está directamente relacionado con la rentabilidad de su negocio.

Los ruidos estremecedores pueden ocasionar ansiedad en las aves, lo recomendable es establecer los galpones lejos de aeropuertos, vías de ferrocarril o empresas que generen contaminación auditiva, pues se estima que los sonidos fuertes por encima de los 85 decibeles ocasionan una reducción en la ingesta de alimentos del 15 al 25 % en aves de postura, ocasionando por ende bajas en la producción y calidad del huevo.

El sistema inmunológico de las aves también puede verse afectado en menor grado por situaciones estresantes, lo que daría paso al desarrollo de determinados microorganismos.

Las gallinas domésticas tienen una percepción del miedo elevada, propias de las aves por ruidos o presencia de depredadores, de hecho esta respuesta puede acabar algunas veces con consecuencias perjudiciales, sobretodo en sistemas intensivos de alojamiento como en este caso, donde puede llevar a situaciones de pánico e histeria con consecuentes lesiones físicas.

Con respecto a las aves en la granja expuestas al ruido ocasionado por los trabajos y maquinarias de obra civil:

Las pollitas de 8 días de nacido no presentaran riesgo significativo, solo podría presentarse un mínimo porcentaje de perdidas por amontonamiento a los primeros índices de ruido ocasionados, ya que estos serán algo nuevo en su entorno.

³ CAMPO, J.L; GIL, M.G; DÁVILA S.G.. Effects of specific noise and music stimuli on stress and fear levels of laying hens of several breeds. 2008, Departamento de Genética Animal, Instituto Nacional de Investigación y Tecnología Agraria y Alimentaria. España.

Las aves en etapa de pre-postura de 17 semanas de edad se pueden ver afectado un poco el inicio o el arranque de la postura.

En las gallinas de 28 y 29 semanas de edad si puede haber caída en la postura por lo menos por una semana en un mínimo porcentaje.

En las gallinas de 68 semanas se puede presentar mortalidad del 1 al 2 % y una disminución en la producción de huevo en un 5%.

Es necesario considerar y tener en cuenta que las gallinas para la producción tienen un ciclo de vida y que al mismo debe considerarse a la hora de analizar el impacto de ruido frente a la renovación de gallinas.

5.2. Frente al segundo objetivo planteado, que se expresó así:

“Si puede existir o no un cambio en las condiciones físicas de la granja que impidan a futuro obtener una renovación en registros necesarios para la operación de la granja.”

La construcción y funcionamiento de una calzada, hoy inexistente, en un rango entre 37 y 45,5 metros lineales desde los galpones edificados, configura una afectación el sistema de bioseguridad establecido en la granja y exigido por el ICA para el funcionamiento de granjas avícolas, así como alterando las condiciones locativas generando incumplimientos normativos, como se verá a continuación.

Según lo contenido en la Resolución 2108 de 2004 expedida por el Instituto Colombiano Agropecuario - ICA ” *Por la cual se reglamenta la construcción y ubicación de nuevas granjas avícolas*” en donde se señala *“Que es necesario que la ubicación y construcción de nuevas granjas o instalaciones avícolas tengan los requisitos mínimos de bioseguridad para evitar la presentación de problemas de tipo sanitario;...En el **ARTÍCULO 2o.** Las granjas solo podrán ubicarse, construirse o AMPLIARSE si guardan las distancias siguientes: Mínimo 300 metros de las carreteras principales y mínimo 50 metros de las carreteras veredales. Las distancias se determinarán en línea recta a la vía.*

Por lo cual, frente a la distancia reglamentada y vigente, la construcción de la nueva vía genera un incumplimiento, que como hecho novedoso, tendrá que tenerse en cuenta a la hora de analizar por parte de la autoridad (ICA) y que dará en incumplimiento de la normativa.

Ahora bien, se encuentra que la construcción de la nueva vía, generará que se incumpla con lo dispuesto por el numeral 4.2.2. de la resolución 3652 DE 2014 del Instituto Nacional Agropecuario, *Por medio de la cual se establecen los requisitos para la Certificación de Granjas Avícolas Bioseguras de engorde y se dictan otras disposiciones*, en tanto que se señala por la norma que:

4.2.2. La distancia del galpón al cerco perimetral debe ser superior o igual a cincuenta (50) metros.

Como se identificó en el gráfico de medición de distancias, y el plano de oferta de adquisición de la porción del predio donde se encuentra la granja analizada, y que a continuación se incorpora:



Y evidenciado en campo las distancias de referencia, se encuentra que los galpones se encuentran a menos de 50 metros de donde se propone realizar la adquisición del predio por parte de la concesión, motivo por el cual, se incumpliría la normativa vigente al no poder realizar la edificación de muro perimetral de la granja de acuerdo a las condiciones regulatorias vigentes y que afectarán la renovación o consecución de nuevos permisos ante el ICA.

6. CONCLUSIONES

- 6.1. El ruido que generará la obra es superior al permitido por virtud de las normas vigentes en nuestro país para las zonas de producción agrícola, lo que haría incumplir a la granja La monumental.
- 6.2. El ruido que generará la obra y el tránsito de vehículos por la nueva calzada a edificar tendrá un impacto directo en la producción de la granja, disminuyendo de manera permanente la capacidad de producción de las aves que se encuentran en la granja.
- 6.3. Los niveles de estrés generados por el ruido de la obra, así como de operación de la nueva calzada a construir afectarán directamente el comportamiento de las gallinas que se encuentran en los galpones, generando una reducción de productividad y de vida esperada de cada una de ellas que se relacionará directamente con las actividades novedosas de construcción y operación de la nueva vía.

- 6.4. La adquisición del porcentaje del predio por parte del estado, según la oferta presentada, directamente incidirá en un incumplimiento normativo de la granja, pues, con la construcción de la nueva vía, se deberá informar al ICA de este hecho, y en aplicación de la normativa vigente, el predio no cumplirá con la distancia mínima para construcción de muro perimetral (50 metros) así como tampoco con el mínimo de distancia necesario para la ubicación entre la nueva vía y la granja.
- 6.5. Frente a lo anterior, la granja avícola “La Monumental” ubicada en el Municipio de Pamplonita, Norte de Santander, se proyectara muy cerca a una carretera nacional en proceso de construcción a una distancia de menos de 100 metros aproximadamente, violando el cumplimiento de la norma, a su vez la granja se verá restringida y no podrá realizar ampliaciones futuras de sus áreas de producción, viéndose afectado en gran medida los requerimientos básicas de bioseguridad, dando como resultado la imposibilidad de desarrollar bajo cualquier circunstancia la actividad avícola hoy realizada en el predio.



YENNY PIÑA BASTOS
C.C: 63.470.637 Bca/bja.
T.P: 08849
COMVEZCOL



COMVEZCOL
 CONSEJO PROFESIONAL DE MEDICINA
 VETERINARIA Y ZOOTECNIA DE COLOMBIA

Maticula Profesional
08849

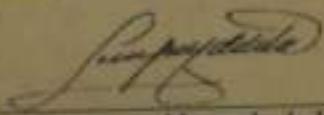
Yenny Piña Bastos
 C.C.63470.637 Barrancabermeja (Sder)
 Medica Veterinaria Zootecnista
 Universidad Ins. Universitario de la Paz



S. MICRO U. & CIA
 TEL: 8 18 87 88

COMVEZCOL
 CONSEJO PROFESIONAL DE MEDICINA
 VETERINARIA Y ZOOTECNIA DE COLOMBIA

Esta tarjeta acredita al titular para el ejercicio legal de su
 profesión en el país, como Médico Veterinario Zootecnista,
 Médico Veterinario o Zootecnista,
 de conformidad con lo dispuesto por la ley 073 de 1985,
 576 de 2000 y demás normas concordantes.



Lucia Esperanza Masmela de Lobo
 Presidenta

Calle 33 No.16-46 Tels: 252 9484 - 285 8995 Bogotá D.C.

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés

Proceso Acción Popular N° 110013103-021-2022-0123-00 (Dg)

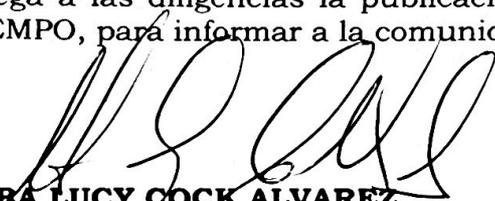
Para los fines pertinentes, téngase en cuenta que la entidad demandada BANCO DAVIVIENDA S.A. se pronunció frente a la reforma de la demanda, se opuso a las pretensiones y presentó excepciones de mérito (archivo 0117).

Igualmente, la Superfinanciera presentó escrito frente a la reforma de la demanda, solicitando declarar que la SFC no ha vulnerado y/o amenazado derecho colectivo alguno; sobre lo cual se decidirá en el momento procesal oportuno (a. 0119).

De otra parte, se reconoce personería al Dr. CARLOS EDUARDO BONILLA ESCOBAR, como apoderado de la entidad demandante en los términos y para los efectos del memorial poder visto a archivo 0114.

Finalmente, se agrega a las diligencias la publicación realizada en prensa en el diario EL TIEMPO, para informar a la comunidad (a. 0132).

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ

(2)

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico siendo las 8:00 AM.

El Secretario

SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés

Proceso Acción Popular N° 110013103-021-2022-0123-00 (Dg)

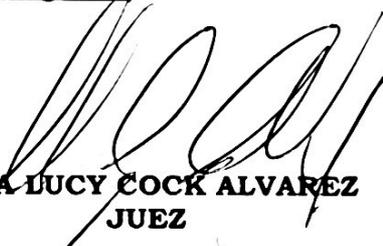
Continuando con el trámite, a la luz de lo dispuesto en el art. 27 de la ley 472 de 1998, el Despacho **señala la hora de las 3 PM, del día 30, del mes de MAYO, del año 2023**, para continuar la audiencia de PACTO DE CUMPLIMIENTO.

Cítese a las partes, Ministerio Público, entidades vinculadas y demás organismos responsables de velar por el derecho colectivo protegido.

Para el efecto, las partes y apoderados recibirán correo electrónico indicando el link para realizar la correspondiente conexión virtual.

Así mismo, cualquier solicitud o inquietud respecto a la audiencia programada deberá ser allegada al correo institucional del funcionario organizador de la misma (dmontesr@cendoj.ramajudicial.gov.co y jmolina@cendoj.ramajudicial.gov.co).

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ

(2)

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico siendo las 8:00 AM.

El Secretario

SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTÁ D.C., treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés.

Proceso **Ejecutivo** N° 110013103-021-2022-00299-00.

(Cuaderno (2))

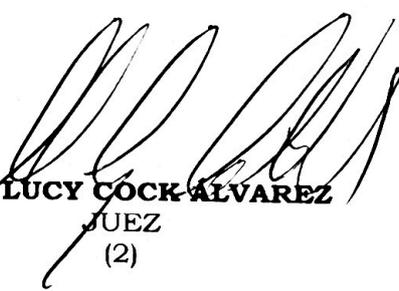
La apoderada actora solicitó en escrito visto en el archivo 0034 págs. 7-9, requerir a las entidades referidas en el mismo, por lo que el Despacho, RESUELVE:

1. Frente al vehículo de placas GQA-212, la togada deberá tener en cuenta que en el archivo 0021, obra respuesta de la entidad, por lo que el requerimiento solicitado, será negado.

2. Al revidar el expediente digital se observa que no obra respuesta proveniente de la sociedad SYM INGENIERÍA S.A.S. en cumplimiento a lo ordenado en los numerales 2° y 3° del auto fechado 14 de septiembre de 2022 (archivo 0002), por lo que librese comunicación dirigida al gerente y/o representante legal de la mencionada persona jurídica, para que en el término de diez (10) días, de respuesta a la orden de embargo decretada en autos, so pena de hacerse merecedor a las sanciones legales. Oficiese.

3. Requiérase a los establecimiento financieros indicados en los numerales 4° y 5° del proveído adiado 14 de septiembre pasado, **a excepción** de: Fiducomeva, Fiducoldex, Grupo Bancolombia Capital, Servitrust GNB Sudameris, ITAÚ Corpbanca Colombia S.A., para que en el término de diez (10) días, de respuesta a la orden de embargo decretada en autos, so pena de hacerse merecedor a las sanciones legales. Oficiese.

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ALVAREZ

JUEZ

(2)

<p>JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO El auto anterior se notificó por estado electrónico, a las 8:00 a.m. El Secretario, <hr/>SEBASTIAN GONZÁLEZ RAMOS</p>

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTÁ D.C., treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés.

Proceso **Ejecutivo** N° 110013103-021-2022-00299-00.

(Cuaderno (1))

El informe secretarial que antecede y que obra dentro del archivo 0014, en donde se indicó el haberse aportado el trámite se notificaciones y que el término venció en silencio, se agrega a los autos y se pone en conocimiento.

Téngase en cuenta para los fines pertinentes que el demandado SYM INGENIERÍA S.A.S. fue notificado conforme a los parámetros del artículo 8° de la ley 2213 de 2022, habiendo sido enviada y entregada la comunicación el 7 de febrero de 2023 (archivo 0012, pág. 3), entendiéndose por surtida el 10 de ese mes y año, quien no contestó la demanda dentro de la oportunidad legal para ello.

Ahora bien, del certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica demandada se contrae que el demandado ESTEBAN MACÍAS VARGAS es su representante legal, por lo que esta judicatura da aplicación a lo reglado en el artículo 300 del C.G. del P., en consecuencia, lo tiene también por notificado en la misma data que a SYM INGENIERÍA S.A.S. y de acuerdo a la norma correspondiente.

Continuando con el trámite del proceso, y teniendo en cuenta que la parte pasiva fuera notificada bajo las premisas del artículo 8° de la ley 2213 de 2022 (archivo 0012, pág. 3), quien guardó silencio dentro del término legal y reunidos los requisitos de que trata el inciso 2° del artículo 440 de la ley 1564 de 2012, el Despacho procede a dictar auto de seguir adelante la ejecución dentro del asunto de la referencia en los siguientes términos:

Con el fin de hacer efectivo el derecho literal y autónomo, incorporado en el pagaré allegado como soporte de ejecución, la persona jurídica de **BANCOLOMBIA S.A.**, presentó demanda ejecutiva en contra de **SYM INGENIERÍA S.A.S.** y **ESTEBAN MACÍAS VARGAS**, en razón a que el plazo para el pago de las obligaciones se encuentra vencido y las mismas no se han verificado.

De tales documentos es también predicable la legitimidad activa y pasiva de las partes.

Como consecuencia de lo anterior, el Despacho por auto del 14 de septiembre de 2022 (archivo 0004 c1), expidió la orden de pago deprecada.

De conformidad con lo establecido en el artículo 8° de la ley 2213 de 2022, habiendo sido enviada y entregada la comunicación el 7 de febrero de esta anualidad (archivo 0012 pág. 2), entendiéndose por surtida el 10 de ese mes y año, quien contestó la demanda por fuera del término legal.

De lo hasta aquí analizado se tiene que ha llegado el momento procesal de dar aplicación a lo establecido en el inciso 2° del artículo 440 *ejusdem*, esto es, dictando auto que ordene seguir adelante la ejecución toda vez que si se observa la

demanda se ajusta a derecho, a la misma se le imprimió el trámite de ley, las partes son capaces jurídica y procesalmente y el funcionario que conoce de la misma es el competente para tramitarla.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de Ley,

RESUELVE:

1.- Seguir adelante la ejecución en la forma como se dispuso en el mandamiento de pago a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, presentó demanda ejecutiva en contra de **SYM INGENIERÍA S.A.S.** y **ESTEBAN MACÍAS VARGAS.**

2.- Practicar la liquidación de crédito con sujeción a lo establecido en el art. 446 del C.G. del P.

3.- Ordenar el avalúo y remate de los bienes objeto de medidas cautelares para garantizar el pago del crédito y las costas causadas.

4.- **CONDENAR** en costas a la parte ejecutada y a favor del demandante. Liquidense por secretaría y señálese como agencias en derecho la suma de \$2'000.000 M/Cte.

NOTIFÍQUESE,

ALBA LUCY COCK ÁLVAREZ

JUEZ

(2)

Proceso N° 110013103-021-2022-00299-00.

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico,
a las 8:00 a.m.
El Secretario,

SEBASTIAN GONZÁLEZ RAMOS

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTÁ D.C., treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés.

Incidente de Desacato dentro de la Acción de Tutela N° 11001 31 03 021 2022 00321 00 de la ciudadana LUZ AIDEE LÓPEZ GONZÁLEZ, identificada con la C.C. N° 66.679.803 expedida en Zarzal -Valle-, en contra de la NACIÓN- MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL- COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES- EJÉRCITO NACIONAL- COMANDO DE PERSONAL-.

El informe secretarial que obra en el archivo 0021, con el que se indicó el silencio de los requeridos, se agrega a los autos y se pone en conocimiento.

Teniendo en cuenta el silencio del Director de Personal del Ejército Nacional, Coronel William Alfonso Chávez Vargas, y su superior funcional es el Comandante del Ejército Nacional Mayor General Carlos Iván Moreno Ojeda, al requerimiento efectuado con auto del 24 de noviembre de los corrientes, este Despacho,

DISPONE:

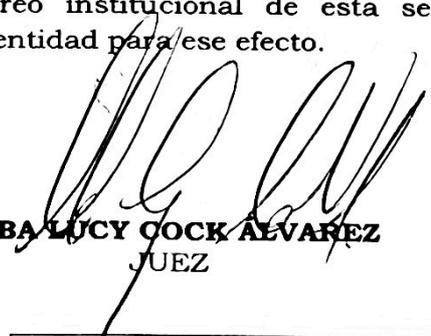
Se ordena **REQUERIR** por SEGUNDA OCASIÓN al Director de Personal del Ejército Nacional, Coronel William Alfonso Chávez Vargas (juridicadiper@buzonejercito.mil.co), y su superior funcional, Comandante del Ejército Nacional Mayor General Carlos Iván Moreno Ojeda, para que informe el cumplimiento de lo ordenado en el fallo de tutela proferido por esta judicatura el 23 de septiembre de esta anualidad, dentro de la acción constitucional instaurada por LUZ AIDEE LÓPEZ GONZÁLEZ, identificada con la C.C. N° 66.679.803 expedida en Zarzal -Valle-.

Dicha información deberá ser rendida dentro del término de **TRES (3)** días contados a partir del recibo de la comunicación correspondiente.

Notifíquese este proveído mediante oficio al ente aquí citado, anexando copia del escrito incidental y de la sentencia.

Lo aquí dispuesto comuníquese al incidentante vía mensaje de datos remitidos a través del correo institucional de esta sede judicial al correo electrónico indicado por esa entidad para ese efecto.

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico a las 8:00 a.m.

El Secretario,

SEBASTIÁN GONZÁLEZ RAMOS

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTÁ D.C., treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés.

Incidente de Desacato dentro de la acción de tutela N° 110013103-021-2022-00328-00

El informe secretarial que obra en el archivo 0013, con el que se informa el silencio de los funcionarios y entidad incidentados, se agrega a los autos y se pone en conocimiento.

Toda vez que el señor Coronel WILLIAM ALFONSO CHÁVEZ VARGAS en su calidad de Director de Personal del Ejército Nacional, quien debe acatar la orden de tutela y su superior funcional, el Comandante del Ejército Nacional Mayor General Carlos Iván Moreno Ojeda, no han dado cumplimiento al fallo emitido en este asunto, el Despacho **DISPONE:**

ABRIR A PRUEBAS el presente asunto por el término de ley y en consecuencia, se decretan como tales las siguientes:

PARTE INCIDENTANTE (ACCIONANTE)

Téngase como prueba la actuación surtida y documental arrimada al encuadernamiento, por el valor probatorio que en su oportunidad procesal represente.

PARTE INCIDENTADA (ACCIONADA)

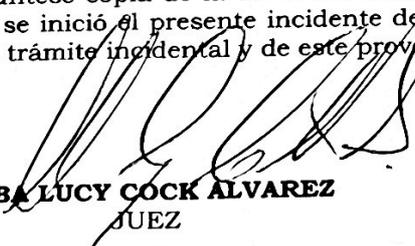
Téngase como prueba la actuación surtida y documentada arrimada al encuadernamiento, por el valor probatorio que en su oportunidad procesal represente.

POR EL DESPACHO:

Oficiése al señor Comandante del Ejército Nacional Mayor General Carlos Iván Moreno Ojeda y quien debe acatar la orden de tutela y hacerla cumplir en primer momento es el señor Coronel WILLIAM ALFONSO CHÁVEZ VARGAS en su calidad de Director de Personal del Ejército Nacional, para que acrediten el cumplimiento de la orden de tutela emitida por esta judicatura y den las explicaciones de no haberlo efectuado en su oportunidad.

Por Secretaría adjúntese copia de la sentencia dictada dentro de la acción de tutela dentro de la cual se inició el presente incidente de desacato, los autos de requerimiento, apertura del trámite incidental y de este proveído.

NOTIFIQUESE,


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO
El auto anterior se notificó por estado electrónico
de hoy a las 8:00 am.
El Secretario,

SEBASTIÁN GONZÁLEZ RAMOS

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., 31 MAR. 2023

PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL No. 110013103021-2022-00409-00

Para los fines legales pertinentes, téngase en cuenta el contenido del informe secretarial que da cuenta de la solicitud de terminación del proceso y que se encuentra contenido en el archivo 0016.

Se reconoce personería para actuar a la Dra. LEYDY ANDREA TORRES AVILA como apoderada de la entidad demandante BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – bbva Colombia – en la forma, términos y para los fines del memorial poder a ella otorgado por el representante legal de la SOCIEDAD INVERSIONISTAS ESTRATEGICOS SAS., Dr. JOSE FERNANDO SOTO GARCIA y contenido en el archivo 0002 del expediente digital.

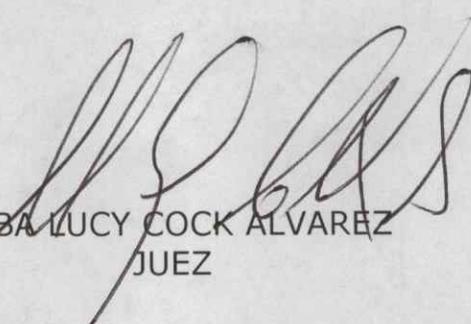
Igualmente, se le reconoce personería para actuar a la Dra. SHIRLEY STEFANNY GOMEZ SANDOVAL como apoderada sustituta de la entidad demandante, conforme el poder otorgado por la Dra. TORRES AVILA en el escrito contenido en el archivo 0005 del expediente digital.

Por último, se reconoce personería al Dr. LUIS ENRIQUE CONTRERAS PEDRAZA, como apoderado de los ejecutados CESAR AUGUSTO CORREDOR CARDENAS y YENNY ANGELICA ARDILA VEGA, conforme el poder allegado a las diligencias y contenido en el archivo 0014 del expediente digital.

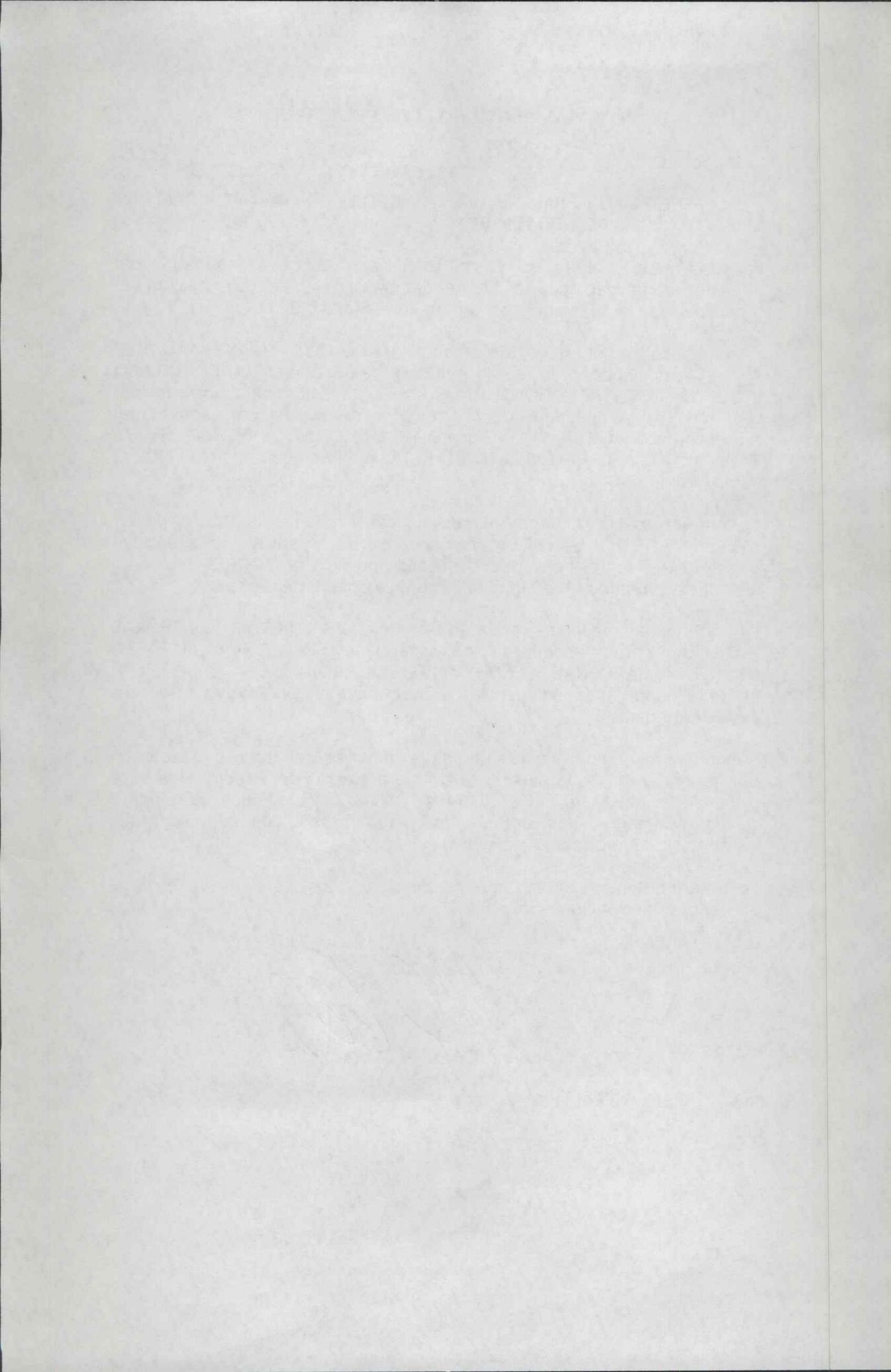
Previo a resolver sobre la solicitud de terminación del proceso presentada por la apoderada de la parte actora y para efectos de establecer la base gravable de que trata la Ley **1394 de 2010**, sírvase indicar por cuánto se realizó el pago de las cuotas en mora aquí pretendidos (capital, cuotas e intereses de lo que aquí se cobra).

Lo anterior dentro del término de cinco (5) días, so pena de hacerse acreedor a las sanciones de ley.

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ

SC



JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTÁ D.C., treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés.

Incidente de Desacato dentro de la Acción de Tutela N° 11001 31 03 021 2023 00019 00 de LA ASOCIACIÓN CRISTIANA MENONITA PARA LA JUSTICIA, PAZ Y ACCIÓN NO VIOLENTA (JUSTAPAZ), representada por el ciudadano MARTÍN AURELIO NATES YEPEZ, identificado con C.C. N° 12.986.321, en contra de la NACIÓN -MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL- EJÉRCITO NACIONAL- SUBDIRECCIÓN DE LICEOS DEL EJÉRCITO NACIONAL.

El informe secretarial que obra en el archivo 0012, con el que se indicó la falta de pronunciamiento de la entidad requerida, se agrega a loa autos y se pone en conocimiento.

Teniendo en cuenta el silencio del ente incidentado al requerimiento efectuado con auto del 22 de este mes y año (archivo 0010), el Despacho,

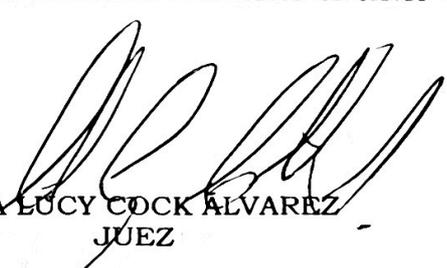
DISPONE:

Se ordena **REQUERIR** por **SEGUNDA OCASIÓN** al TENIENTE CORONEL RONALD LIBARDO CHAVEZ MARTINEZ, en su calidad de SUBDIRECTOR DE LICEOS DEL EJÉRCITO NACIONAL, a quien se le puede notificar en el correo electrónico direcciongenceral@liceosdelejercito.edu.co, fin de que se sirva informar cuál es la División, Unidad o Funcionario encargado de cumplir con lo ordenado en el fallo de tutela proferido el 3 de febrero de 2023, instaurada por LA ASOCIACIÓN CRISTIANA MENONITA PARA LA JUSTICIA, PAZ Y ACCIÓN NO VIOLENTA (JUSTAPAZ), representada por el ciudadano MARTÍN AURELIO NATES YEPEZ, identificado con C.C. N° 12.986.321.

Dicha información deberá ser rendida dentro del término de **TRES (3)** días contados a partir del recibo de la comunicación correspondiente. La información y documentación requerida deberá ser presentada dentro del término anotado vía correo institucional del Juzgado (ccto21bt@cendoj.ramajudicial.gov.co).

Notifíquese este proveído mediante oficio al ente aquí citado, anexando copia del escrito incidental y de las sentencias de primera y segunda instancia por correo electrónico y a la incidentante mediante el envío de comunicación a través del medio expedito.

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO El auto anterior se notificó por estado electrónico a las 8:00 am El Secretario, SEBASTIÁN GONZÁLEZ RAMOS
--

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C.,

31 MAR. 2023

PROCESO EJECUTIVO No. 110013103021-2023-00075-00

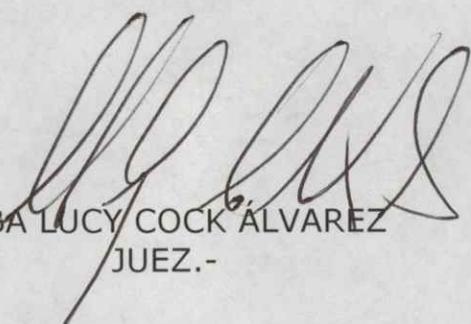
Para los fines legales pertinentes, téngase en cuenta el contenido del informe secretarial que da cuenta de la solicitud de terminación del proceso, de la no existencia de respuesta por parte de la DIAN.

Se reconoce personería para actuar a JUAN CAMILO MELO ALFONSO como apoderado de la ejecutada CEMENTOS TEQUENDAMA SAS., en la forma, términos y para los fines del memorial poder a el conferido y que aparece contenido en el archivo 0015 del expediente digital.

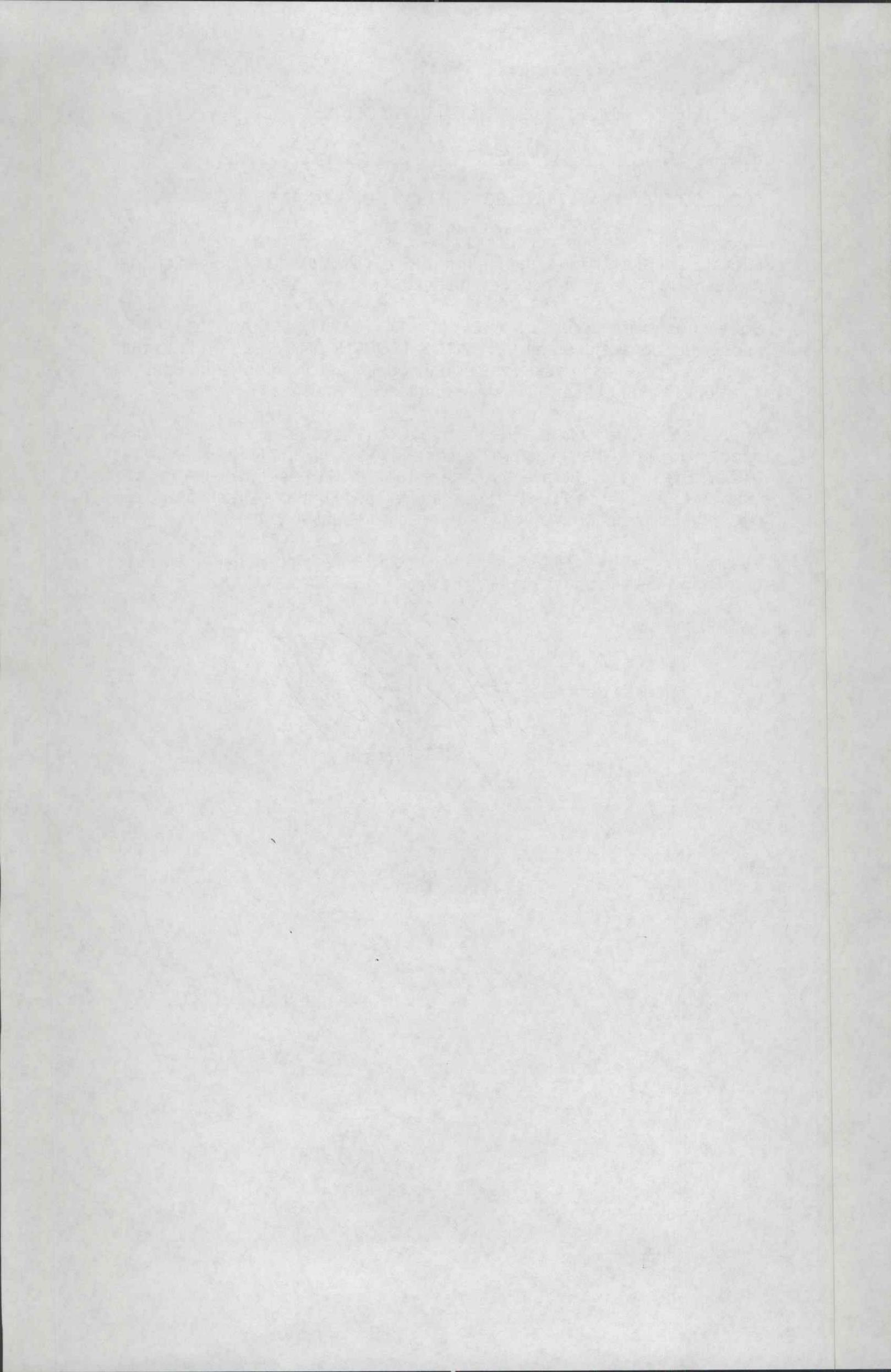
En atención a la solicitud de terminación allegada al plenario por el apoderado de la parte actora, y contenida en el archivo digital 0013; previo a resolver y para efectos de establecer la base gravable de que trata la Ley 1394 de 2010, sírvase indicar por cuánto se realizó el pago de lo aquí pretendido (capital e intereses que aquí se cobraban).

Lo anterior dentro del término de cinco (5) días, so pena de hacerse acreedor a las sanciones de ley.

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ.-

SC



JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés

Incidente de sanción por información falsa dentro del proceso ejecutivo No. 11001400301620210082301 de Daza Ortégón Abogados contra Francy Sarmiento de Mendoza Proveniente del Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Bogotá D.C.

MOTIVO DE LA INSTANCIA

Corresponde al Despacho resolver la alzada formulada por el extremo incidentante en contra de la decisión proferida por el Juzgado Dieciséis Civil Municipal de esta ciudad, en audiencia pública celebrada el 11 de octubre de 2022, en el sentido de declarar infundado el incidente y por lo tanto condenar en costas a la proponente.

OBJETO DEL RECURSO Y SU FUNDAMENTO

Argumentó el apelante que, la demandada e incidentante no pactó ningún tipo de factura, si bien acordó unos honorarios, no fue en su totalidad por cuanto no se cumplió el objeto del contrato. Así mismo, solicitó no condenar en costas.

En escrito separado, encontrándose dentro del término argumento que el título base de la ejecución no cumple los requisitos del art. 422 del C.G.P., e insistió que la incidentante no aceptó la factura, de allí que es falsa la manifestación de aceptación irrevocable del título.

CONSIDERACIONES

El recurso de apelación está consagrado en nuestro estatuto procesal civil para impugnar determinados autos interlocutorios y se constituye en el medio ordinario para hacer operante el principio de las dos instancias, cuyo objeto es llevar al conocimiento de un juez superior la resolución de uno de primera instancia, con el fin de que se revise y corrija los yerros que éste hubiese podido cometer.

Sobre la concesión del recurso de alzada, basta con indicar que en la medida que el objeto del mismo no es solo fustigar la condena en costas efectuada a la incidentante, sino también la decisión de declarar infundado el incidente, lo hace procedente a la luz de lo normado en el numeral 5 del art. 321 del C.G.P., restando por establecer la prosperidad del mismo.

Es así como se debate en esta instancia si es prospero o no el incidente propuesto y la consecuente condena en costas.

Dispone el art. 86 del C.G.P., que: *“Si se probare que el demandante o su apoderado, o ambos, faltaron a la verdad en la información suministrada, además de remitir las copias necesarias para las investigaciones penal y disciplinaria a que hubiere lugar, se impondrá a aquellos, mediante incidente, multa de diez (10) a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales y se les condenará a indemnizar los perjuicios que hayan podido ocasionar, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en este código”*.

En este orden, lo que se debe probar dentro del trámite incidental es que se suministró información falsa por parte del demandante o su apoderado, más no puede servir como instrumento procesal para discutir, como en este caso, los requisitos formales del título ejecutivo contemplados en el art. 422 del C.G.P. y los especiales como es la aceptación de la factura, como quiera que para ello la ejecutada contó con la oportunidad para presentar los medios de defensa, sin que a ello procediera.

Por último, frente a la condena en costas, se trata de una decisión ajustada a lo contemplado en el inciso segundo del numeral 1 del C.G.P., que prevé la condena en costas a quien se hay resuelto de manera desfavorable un incidente.

Dado lo anterior, los argumentos que soportan la alzada no son aceptados por este estrado judicial, por lo que se confirmará la decisión fustigada.

En consecuencia, el JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.,

RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la decisión proferida el 11 de octubre de 2022.

SEGUNDO: Sin costas por no estar causadas.

TERCERO: DEVOLVER la actuación surtida al Juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ

Rad. No. 11001400301620210082300
Marzo 30 de 2023

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico a las 8 am

El Secretario

SEBASTIÁN GONZÁLEZ R

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., _____.

31 MAR. 2023

Proceso **Declarativo de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio** N° 110013103-021-2013-00329-00.

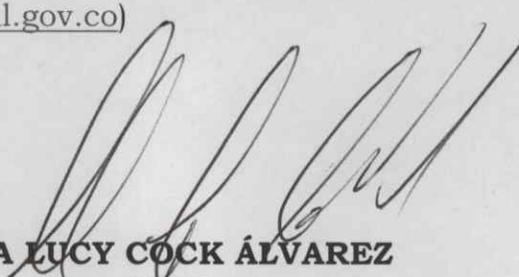
Cumplidas con las etapas procesales y continuando con el trámite del proceso, el Despacho señala la hora de las 11:15 am, del día 14, del mes de Junio, del año 2023, para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G. del P., en la que se recibirán alegatos y se dictará sentencia de ser posible.

Para el efecto, las partes y apoderados recibirán correo electrónico indicando el link para realizar la correspondiente conexión virtual.

Atendiendo el uso de las tecnologías que se están implementando y lo dispuesto en el numeral 14 del artículo 78 de la ley 1564 de 2012, se requiere a los apoderados con el fin de que envíen a su contraparte un ejemplar de los memoriales y documentos aportados en el proceso a más tardar el día siguiente a la presentación del memorial.

Así mismo, cualquier solicitud o inquietud con respecto a la audiencia programada deberá ser allegada al correo institucional del funcionario organizador de la misma (dmontesr@cendoj.ramajudicial.gov.co y jmolinai@cendoj.ramajudicial.gov.co)

NOTIFÍQUESE,

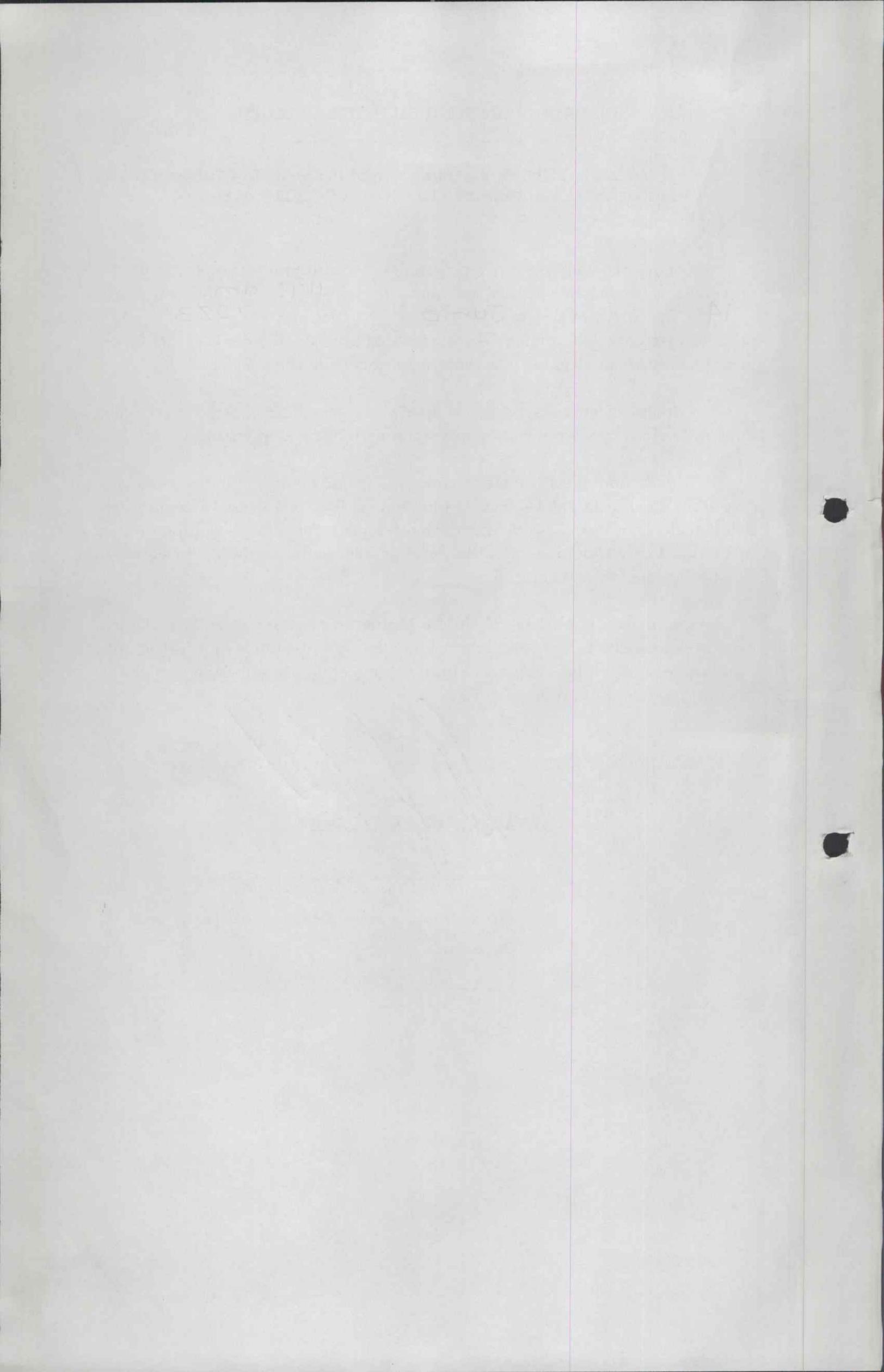

ALBA LUCY COCK ÁLVAREZ
JUEZ

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico,
a las 8:00 a.m.

El Secretario,

SEBASTIAN GONZÁLEZ RAMOS



JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., _____

31 MAR 2023

Proceso **Declarativo de Simulación de Contrato** N° 110013103-021-**2015-00063-00**.

(Cuaderno 1)

Las respuestas de las entidades bancarias obrantes a folios 273-286, en cumplimiento con lo ordenado en auto del 10 de septiembre de 2021, se agregan a los autos, se tendrán en cuenta para los fines pertinentes y se pone en conocimiento de los intervinientes.

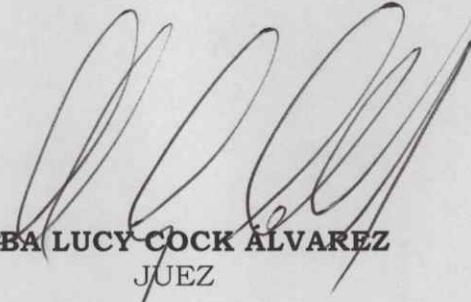
Continuando con el trámite del proceso, el Despacho señala la hora de las 8:15 AM, del día 23, del mes de MAYO, del año 2023, para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 *ejusdem*, en la que se recibirán alegatos y se dictará sentencia de ser posible.

Para el efecto, las partes y apoderados recibirán correo electrónico indicando el link para realizar la correspondiente conexión virtual.

Atendiendo el uso de las tecnologías que se están implementando y lo dispuesto en el numeral 14 del artículo 78 de la ley 1564 de 2012, se requiere a los apoderados con el fin de que envíen a su contraparte un ejemplar de los memoriales y documentos aportados en el proceso a más tardar el día siguiente a la presentación del memorial.

Así mismo, cualquier solicitud o inquietud con respecto a la audiencia programada deberá ser allegada al correo institucional del funcionario organizador de la misma (dmontesr@cendoj.ramajudicial.gov.co y jmolinai@cendoj.ramajudicial.gov.co)

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ÁLVAREZ
JUEZ

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado electrónico,
a las 8 a.m.
El Secretario,

SEBASTIÁN GONZPALEZ RAMOS

