

Informe Pericial Proceso N° 2020-00058  
Juzgado Promiscuo Municipal de Oicata-  
Boyacá

SOLICITADO POR: JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
DE OICATÁ - BOYACÁ

PERITOS: TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA  
JESÚS EFREN FORERO BUSTAMANTE

**CERTIFICAMOS QUE,**

El Avalúo del inmueble mencionado se elaboró con fundamento en Normas Internacionales de Valuación (IVS), lo ordenado en el artículo 905 del código civil, bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales, basados en lo que indica el artículo 226 del CGP.

Declaramos que hemos sido designados en procesos anteriores por otros juzgados, la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI.

No tenemos lista de publicaciones, relacionados con la materia del peritaje.

Anexamos lista de algunos de los casos donde hemos sido asignados, para la elaboración de un dictamen pericial, cumpliendo con la información que se debe aportar.

Manifestamos que no nos encontramos incurso en alguna de las causales contenidas en el artículo 50 CGP.

El avalúo realizado se realizó bajo parámetros conocidos y utilizados en informes anteriores, utilizando lo indicado por las normas internacionales de valuación (IVS).

  
**TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA**  
**AVAL-6775220.**

  
**JESÚS EFREN FORERO BUSTAMANTE**  
**AVAL-6774125**

## CERTIFICACIÓN DE EXPERIENCIA TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

Juzgado	Partes	Dictamen
Juzgado Segundo de Familia en Oralidad de Tunja	Demandante: Ana Belquis Sandoval Rivera Demandado: Helio Suarez Roberto	Liquidación sociedad conyugal
Fecha: Noviembre de 2015		
Juzgado Segundo de Familia en Oralidad de Tunja	Demandante: Néstor Humberto López Pulido Demandado: Flor Isabel Pulido García	Liquidación sociedad conyugal
Fecha: Marzo de 2016		
Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Tunja	Demandante: Miguel Arturo Villamil Páez Demandado: Vergel y Castellanos S.A.	Incumplimiento de contrato
Fecha: Junio de 2016		
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Chiquinquirá	Demandante: Francisco Antonio Forero Florián Demandado: Empresa de energía de Boyacá S.A. E.S.P.	Imposición de servidumbre
Fecha: Agosto de 2016		
Juzgado del Circuito de Oralidad de Duitama	Demandante: Luis Ernesto López y otros Demandado: Empresa de energía de Boyacá S.A. E.S.P.	Responsabilidad Civil Extracontractual
Fecha: Septiembre de 2016		
Juzgado del Tercero Civil Municipal de Oralidad de Tunja	Demandante: Martha Susana Abril Medina y otro Demandado: Empresa de energía de Boyacá S.A. E.S.P.	Verbal de Responsabilidad Civil Extracontractual
Fecha: Marzo de 2017		
Juzgado Octavo Administrativo Oral del Circuito Judicial de Tunja	Demandante: Luz Mariela Piña Bernal y Otros Demandado: Municipio de Tunja y Otros	Reparación directa
Fecha: Octubre de 2017		
Juzgado Cuarto Civil Municipal de Tunja	Demandante: Blanca Helena Suarez Puerto y Otras Demandado: William Arcadio Suarez Molina y Otro	Lesión enorme
Fecha: Noviembre de 2017		
Juzgado Segundo Civil Del Circuito de Tunja	Demandante: Alexander Gutiérrez Peláez Demandado: Luis Alberto Delgado	Ejecutivo 2016-066
Fecha: Diciembre de 2017		
Juzgado Primero Civil del Circuito de Tunja	Demandante: Norbi Palacios Demandado: Octavio Mendosa	Reivindicatorio 2011-354
Fecha: Enero de 2018		
Juzgado Tercero de Familia del Circuito - oralidad Tunja	Demandante: Álvaro Ignacio Pinzón Espla Demandado: Magda Delia del Socorro Mejía Rosas	Radicación: Valoración de Mejoras 150013160003-2019-00272-00
Fecha: Enero de 2021		
Juzgado Promiscuo Municipal de El Cocuy	Causante: José Domingo Waldron Buitrago	Radicación: 2021-00008-00

	Demandante: Yency Paola Waldron Buitrago	
Fecha: Febrero de 2021		
Juzgado Tercero de Familia del Circuito - oralidad Tunja	Demandante: Nelly Esperanza Moreno Sichaca Demandado: Juan Felipe Mojica Mojica	Radicación: Liquidación de sociedad conyugal 150013160003-2018-00492-00
Fecha: Junio de 2021		
Juzgado Promiscuo Municipal de Paipa	Demandante: Jorge Alberto Acero Barbosa Demandado: Deicy Nataly Echeverría Salamanca	Radicación: 2019-01028-00

### **CERTIFICACIÓN DE CAPACITACIÓN TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA**

<b>Institución</b>	<b>Título</b>	<b>Fecha de grado</b>
Escuela Superior de Administración Pública	Diplomado en promotoría ambiental comunitaria	8 de octubre de 2004
SENA	AUTOCAD	8 de julio de 2005
SENA	Analista de sistemas de información	29 de abril de 2009
SENA	Inducción a procesos pedagógicos	14 de octubre de 2010
SENA	Asesoría para la aprehensión de procesos tecnológicos	5 de noviembre de 2010
SENA	Trabajando, aprendiendo y ganado con las TICS	21 de diciembre de 2010
SENA	Estrategias y medios para el aprendizaje de tecnologías	30 de diciembre de 2010
Centro de Estudios Derecho & Propiedad S.A.	Practitioner en Avalúos de Bienes Urbanos	12 de abril de 2014
Centro de Estudios Derecho & Propiedad S.A.	Avalúos de Reconstrucción en Propiedad Horizontal	12 de abril de 2014
Lonja Inmobiliaria Nacional y Avaluadores Profesionales	Curso de Avalúos Rurales	9 al 30 de agosto de 2014
Lonja Inmobiliaria Nacional y Avaluadores Profesionales	Seminario Básico de Aplicación de Normas NIIF Para Avalúos	16 y 17 de octubre de 2014
Centro de Estudios Derecho & Propiedad S.A.	Curso de avalúos rurales	27 de noviembre de 2014

Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia	Curso de avalúos especiales	25 de marzo de 2015
Corporación Lonja colombiana de finca raíz de Avaluadores	Aplicación de las normas internacionales de información financiera – NIIF para avalúos urbanos y rurales	6 de febrero de 2016
ISA inmobiliaria Ltda.	Comprometidos con el cambio	26 de febrero de 2016
Corporación Lonja colombiana de finca raíz de Avaluadores	Aplicación de las normas internacionales de información financiera – NIIF para avalúos de maquinaria y equipo	12 de marzo de 2016
Sociedad colombiana de Avaluadores	Curso valuación rural y ambiental	19 y 20 de mayo de 2016
Universidad la Gran Colombia Facultad de contaduría pública	Instrumentos financieros: medición y deterioro	23 al 25 de mayo de 2016
Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero	Seminario Taller Sobre Normas NIIF	29 de julio de 2016
Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Bogotá Cundinamarca	Taller de repaso conocimientos generales avalúos urbanos y avalúos rurales	20 de febrero de 2017
SENA	Costos y presupuestos para construcción	19 de julio de 2017
SENA	Interpretación de planos arquitectónicos	19 de julio de 2017
SABER Lonja Certificaciones	Perito evaluador de bienes inmuebles urbanos	12 de julio de 2017
Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.	Inmuebles Rurales	1 de julio de 2017
Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.	Inmuebles Urbanos	1 de mayo de 2017
Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.	Inmuebles Especiales	1 de mayo de 2018
Universidad de ciencias aplicadas UDCA	Técnico laboral en avalúo	2 de agosto de 2019

Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.	Inmuebles Intangibles Especiales	29 de octubre de 2019
Corporación Lonja Villa de las Palmas SEAGRARIO	Taller de QGIS para Avaluadores, Prediadores Catastrales y Planeadores del Territorio	11 al 27 de mayo de 2020
Corporación Lonja Villa de las Palmas SEAGRARIO	Taller Virtual de TIC'S Para Avaluadores	29 de junio al 6 de julio de 2020
Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores Nacionales	<ul style="list-style-type: none"> <li>i) - Norma Urbanística</li> <li>- Índices de construcción de acuerdo al P.O.T.</li> <li>ii) – Costos y presupuestos</li> <li>- Análisis de precios unitarios (APU)</li> <li>- Índices de construcción de acuerdo al P.O.T.</li> <li>iii) – Lectura e interpretación de planos</li> </ul>	15 de Octubre de 2020
Corporación Lonja Villa de las Palmas SEAGRARIO	Taller catastro multipropósito	21 de septiembre al 1 de octubre de 2020
Instituto Nacional de Tecnología Empresarial "INTE"	Diplomado de actividad en métodos valuatorio resolución IGAC 620 de 2008	5 de Noviembre de 2020
Registro Nacional de Avaluadores	Curso de valoración de patrimonio inmobiliario	1 al 4 de Diciembre de 2020
Corporación Lonja Villa de las Palmas SEAGRARIO	Excel básico para avaluadores	1 al 12 de febrero de 2021
Avalúos 620 y Displanyar'te Planos	Patología básica para la construcción	13 de febrero al 6 de marzo de 2021
Registro Nacional de Avaluadores	Criterios para eliminación de datos atípicos	26 de febrero de 2021
Corporación Lonja Villa de las Palmas SEAGRARIO	Taller: métodos valuatorio en Colombia (mercado, capitalización, costos de reposición y residual) paso a paso	15 de febrero al 05 de marzo de 2021

Registro Nacional de Avaluadores	Curso básico de avalúos de bienes inmuebles	26 de abril al 11 de mayo de 2021
Registro Nacional de Avaluadores	Curso internacional herramientas SIG orientada a valuación urbana y agropecuaria	Del 25 al 28 de mayo de 2021
Registro Nacional de Avaluadores	Curso Revisión de Avalúos Inmobiliarios	Del 19 al 30 de Julio de 2021

## CERTIFICACIÓN DE EXPERIENCIA JESÚS EFRÉN FORERO BUSTAMANTE

AÑO	No. PROCESO	TIPO DE PROCESO	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	CIUDAD
2015	2015-00036	ORDINARIO DE PERTENENCIA	PROMISCUO MUNICIPAL	ANA ELSA LOPEZ REYES	INDETERMINADOS	SORA
2017	157624089001 2016-00055-00	PROCESO VERBAL DE PRETENENCIA	PROMISCUO MUNICIPAL	MARIA CECILIA RODRIGUEZ	HEREDEROS DE LUCRECIA CASTELLANOS, MARIA LUISA SUAREZ, VICTOR SUEREZ, MARIA EMMA LUIS Y PERSONAS INDETERMINADAS	SORA
2017	157624089001 2016-00070-00	PROCESO VERBAL DE PRETENENCIA	PROMISCUO MUNICIPAL	JOSE HIPOLITO RODRIGUEZ BOHORQUEZ	LUIS PARMENIO RODRIGUEZ Y GLORIA SUAREZ ROBERTO	SORA
2018	150012331003201 00-1018-00 ACUMULADO AL PROCESO 150013133004201 001062-00	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DE LA PROPIEDAD	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOYACA	HERACLIO GUEVARA Y OTROS	MUNICIPIO DE DUITAMA Y OTROS	TUNJA
2018	2017-00088-00	PROCESO VERBAL DE EXPROPIACIÓN	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	GIOVANNY UBALDO VACCA BOHORQUEZ	GUATEQUE
2018	2017-0019	IMPOSICION SERVIDUMBRE ELECTRICA	PROMISCUO MUNICIPAL	EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTA S.A. ESP	OLGA CUBIDEZ	SANTAMARIA
2020	2009-85	EXPROPIACION	TERECERO CIVIL DEL CIRCUITO DE DUITAMA	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	JOSE LUIS SUAREZ CAVALIER	DUITAMA
2020	2013-0126	EXPROPIACION	TERECERO CIVIL DEL CIRCUITO DE DUITAMA	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	FLORIBERTO HUERTAS CAMARGO	DUITAMA
2020	2010-0283	EXPROPIACION	PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE DUITAMA	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	HEREDEROS EDUARDO BARAJAS	DUITAMA
2021	208-0107	EXPROPIACION	PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE DUITAMA	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	GLADYS DIAZ Y BERTHA DIAZ	DUITAMA
2021	2018-0076	EXPROPIACION	JUZGADO PROMISCUO DE TIBASOSA	ELECTRIFICADORA DE BOYACA	GALLO DE TRIANA FLOR ALBA Y OTROS	TIBASOSA

## **TABLA DE CONTENIDO**

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**
- 2. INFORMACIÓN CATASTRAL**
- 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**
- 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**
- 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
- 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
- 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**
- 8. MÉTODO DE AVALÚO**
- 9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES**
- 10. CONSIDERACIONES GENERALES**
- 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**
- 12. RESULTADO DEL AVALÚO**
- 13. CÁLCULOS DE LA INDEMNIZACIÓN POR SERVIDUMBRE ELECTRICA**
- 14. MEMORIAS DE CÁLCULO INDEMNIZACIÓN**
- 15. ANEXOS DOCUMENTALES DE LOS AVALUADORES**

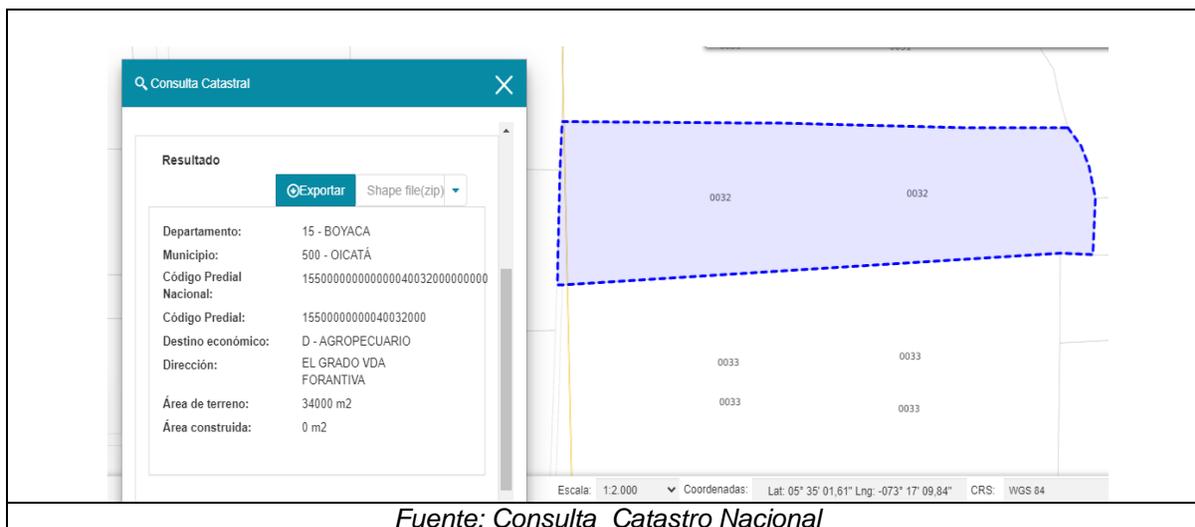
## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Juzgado Promiscuo Municipal de Oicata - Boyacá.
- 1.2. **FECHA:** junio 11 de 2021
- 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Predio rural, que formó parte de uno de mayor extensión.
- 1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial rural, parte de un predio de mayor extensión, cuantificación del perjuicio por servidumbre en paso de una línea eléctrica.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Boyacá (15)
- 1.6. **MUNICIPIO:** Oicata (500)
- 1.7. **SECTOR:** Rural
- 1.8. **VEREDA:** Forantiva
- 1.9. **Dirección:** Predio El Grado del Municipio de Oicata - Boyacá.
- 1.10. **MARCO JURÍDICO:** Proceso judicial. Dentro del marco de la Resolución del IGAC 620 de 2008: Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998: normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determina el valor comercial de los bienes inmuebles.
- 1.11. **DESTINACIÓN ACTUAL:** En el momento de la visita se encuentra en pastos.
- 1.12. **FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA:** 12 de octubre de 2021.
- 1.13. **FECHA DEL INFORME:** 20 de octubre de 2021.

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Departamento: Boyacá  
Municipio: 500\_Oicata Boyacá  
Número Predial: 15-500-00-00-0004-0032-000  
No Predial Anterior: 00-00-0004-0032-000  
Dirección: EL GRADO VDA FORANTIVA  
Lista de Propietarios: Salamanca Suarez Marco Fidel

Matricula: 070-17983020752  
Área Terreno: 34000 m<sup>2</sup>.  
Área Construida: 0.00 m<sup>2</sup>:  
Destino económico P –USO PUBLICO  
Avalúo: 7.445.000 vigencia 2020



*Fuente: Consulta Catastro Nacional*

### 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Expediente Proceso de Referencia en medio magnético, fuente Juzgado Promiscuo Municipal de Oicata.
- Certificado de uso de suelo.

### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1. **PROPIETARIO:** Avelino Nope Munevar CCN° 6.769.928 copropietario del 50%, Marco Fidel Salamanca Suárez CCN° 6.758.606, copropietario del 50%
- 4.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura 2166 del 27 de agosto de 2011 de la Notaria 3ª de Tunja.
- 4.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** Folio de Matricula Inmobiliaria 070-179830, expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Tunja, impreso el 8 de septiembre de 2021 a las 8:32:39 AM
- 4.4. **OBSERVACIONES JURIDICAS:** El predio nace jurídicamente con la sentencia del 08-09-2009 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Tunja, mediante declaración judicial de pertenencia. Presenta 5 anotaciones. En la Anotación N° 4 del 08-02-2018 con radicación 2018-070-6-1480, mediante oficio 02-02-2018 del Juzgado Civil Municipal de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Tunja. presenta medida cautelar de embargo ejecutivo con acción personal N° 2017-1865 derecho de cuota DE: Suarez Galindo Jesús Alirio, A: Salamanca Suarez Marco Fidel CCN° 6.758.606

copropietario del 50%. En la anotación N° 5 del 27-05-2021 y radicación 2021-070-6-7853, mediante oficio 079 del 24-05-2021 del Juzgado Promiscuo Municipal de Oicata, presenta medida cautelar por demanda en proceso de servidumbre, proceso N° 2020-00058; DE Oicata Solar 1 SAS Nit 9012275012. A: Avelino Nope Munevar CCN° 6.769.928 copropietario del 50%, Marco Fidel Salamanca Suárez CCN° 6.758.606, copropietario del 50%.

**Nota.** - La anterior información jurídica no constituye un estudio de los títulos de propiedad, por lo tanto, no se asume responsabilidad al respecto.

## **5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

### **5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:**

Sector rural de la vereda Fotrantiva, se encuentra dentro de los siguientes límites:

**Por el Norte:** Area rural del Municipio de Combita.

**Por el Oriente:** Vereda Guintiva y vereda Centro

**Por el Sur:** Con el municipio de Tunja.

**Por el Occidente:** Con área rural del Municipio de Combita.

**5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector predominan actividades agropecuarias a pequeña escala con limitante de disponibilidad de agua. En el sector se encuentran casas unifamiliares de uno y dos pisos. Algunos predios tienen infraestructura afine a las actividades agropecuarias

**5.3. DESARROLLO:** Por la cercanía al área urbana de Oicata, a la ciudad de Tunja, y el eje vial de la doble calzada Briseño Tunja Sogamoso se han desarrollado proyectos de vivienda campestre y vivienda rural.

**5.4. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de pequeños propietarios con bajos ingresos.

**5.5. COMERCIALIZACIÓN:** Los productos generados en el sector, ganado especies menores y productos agrícolas se comercializan en el Municipio de Oicata y la central de abastos de la ciudad e Tunja.

**5.6. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** La principal vía de acceso al sector es la carretera intermunicipal que de Oicata conduce al Municipio de Chivata a 500 metros por vía en recebo compactado en buenas condiciones se llega al sector.

- 5.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación básica primaria y secundaria, financieros, de salud, de asistencia técnica, religiosos judiciales, se prestan en la cabecera Municipal de Oicata.
- 5.8. SERVICIOS PÚBLICOS:** En el sector cuenta con los servicios de energía eléctrica, acueducto vereda, telefonía móvil celular, el servicio de transporte es prestado por taxis y motocicletas a partir de la cabecera municipal.
- 5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** Al momento de la visita de inspección al predio no se evidenciaron problemas por presencia física de grupos armados al margen de la ley o de cualquier otra índole.
- 5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Las perspectivas de valorización de los predios de la región son medios.

## 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Analizado el certificado de uso de suelo expedido mediante oficio USOS DE SUELO-MO-SP-2021-137 de fecha 27 de octubre de 2021, firmado por el Arquitecto Cristian Camilo Largo Segura, Secretario de Planeación de Oicata, conforme a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Oicata Boyacá, adoptado mediante Acuerdo No. 025 del año 2000, en el cual se establece la Reglamentación de los usos del Suelo, conforme a la facultad conferida en el Artículo 25 de la Ley 388 de 1997 y a la atribución específica concedida en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Nacional y en consideración a la información suministrada, por el solicitante, solicita dicha certificación para la actividad de SOLICITUD DIRECTA PARA CONOCER EL USO ADECUADO DEL INMUEBLE, a fin de gestionar en forma expedita la solicitud requerida por el interesado, presume que la información de suministrada por el mismo es correcta y verdadera de conformidad con el Artículo 83 de la Constitución Nacional.

Certifica, que el predio El Grado, identificado con el número catastral 155500000000040032000 localizado en la vereda Forantiva del municipio de Oicata corresponde **ZONA SILVO AGROPECUARIA** (comprende área de lomas y laderas onduladas de vocación agrícola semiintensiva), según el plano Número 30 que corresponde a **ZONIFICACIÓN PARA LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE LOS SUELOS (USO RECOMENDADO)**, del citado acuerdo Municipal y que endicha categoría del Acuerdo 025 del año 2000, establece el siguiente régimen de usos:

USOS PRINCIPALES	Revegetalización, rehabilitación, agricultura con tecnología apropiada
USOS COMPATIBLES	Protección, conservación, pastoreo extensivo, servicios, residencial campestre individual
USOS RESTRINGIDOS (CONDICIONADOS)	Agricultura semimecanizada, pastoreo extensivo, pastoreo semintensivo, minería comercio, industria. Recreación, turismo, residencial campestre agrupaciones.

USOS PROHIBIDOS	Residencial urbano individual, residencial urbano agrupaciones los demás
-----------------	--

Sin embargo, el mencionado uso de suelo contiene conceptos generalizados específicos en caso de desarrollo del predio.

**Anexa:** certificado de uso de suelo

## 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

### 7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

**7.1.1 UBICACIÓN:** La franja de terreno a avaluar, objeto de la servidumbre, como se dijo anteriormente forma parte de uno de mayor extensión de nombre El Grado, para llegar se parte del casco urbano de Oicata por la carretera intermunicipal que conduce a Chivata a la altura de las coordenadas 5° 34´ 57.09” de latitud Norte, 73° 17´ 54.75” de longitud Oeste, toma ramal a la derecha, continua hasta las coordenadas 5° 34´ 53.79” de latitud, 73° 17´ 09.30” de longitud, toma ramal a la izquierda se avanza 1810 metros se llega al predio en total una distancia de 3.2 kilómetros por vía en material compactado en buenas condiciones



Ruta de acceso al predio El Grado, trazo en línea roja sobre imagen de Google Maps

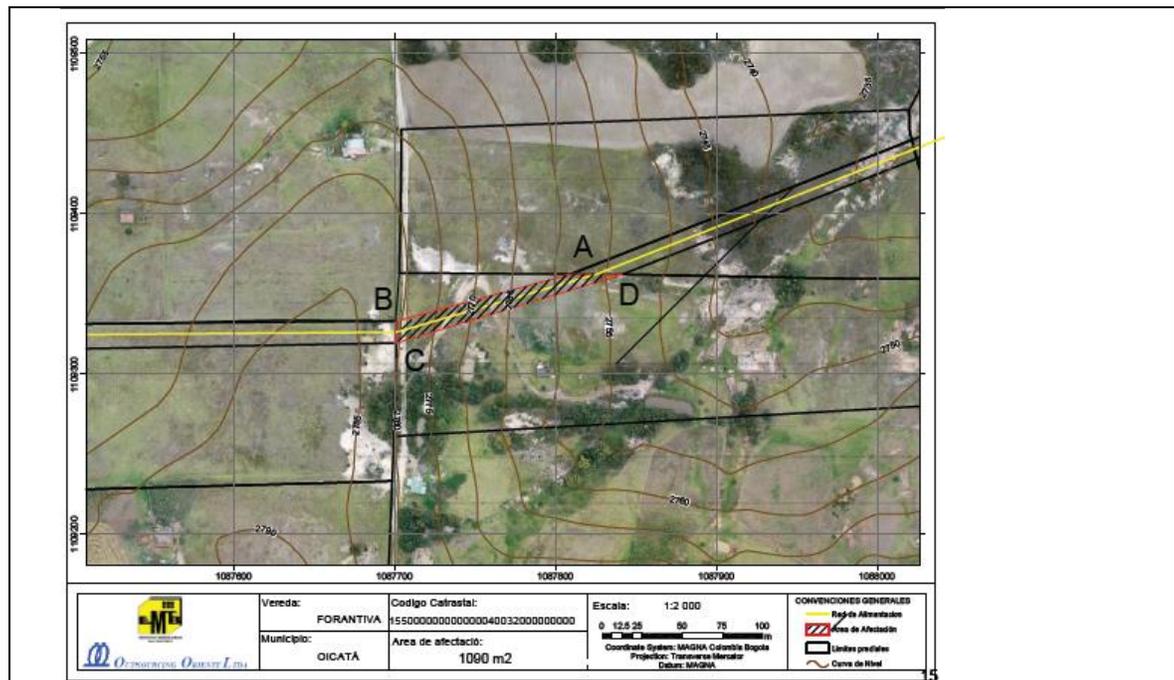
**7.1.2 ÁREAS:** De acuerdo a la demanda de servidumbre contenido en la demanda Cuadernillo 1 página 1 del expediente digital entregado se determinaron las siguientes áreas:

<b>FUENTE</b>	<b>ÁREA M<sup>2</sup></b>
Escritura 2166 del 27 de agosto de 2011 Notaria Tercera de Tunja	No presenta
FMI 070-179830	No presenta
Área IGAC	34.000 m <sup>2</sup>

Área de terreno requerida Tomado de la demanda de imposición de servidumbre	<b><u>1.090 m<sup>2</sup></u></b>
Área de terreno requerida Tomado del Plano de tierras (de área y linderos especiales)	1.123 m <sup>2</sup>
Área según medidas aportadas en la demanda $(109+139)/2 * (10+27)/2$	2.356 m <sup>2</sup>
Área Residual o Sobrante	32.910 m <sup>2</sup>
Área Residual o Sobrante	32.877 m <sup>2</sup>

**Nota 1:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad Peticionaria. Para el presente avalúo el área se toma de acuerdo al contenido de la demanda de servidumbre, Sin embargo, se hace claridad que hay contradicción en áreas requeridas.

**Nota 2:** El área tomada para el presente avalúo es de 1.090 m<sup>2</sup>



Fuente expediente digital Cuadernilla 1 Pagina 16

VERTICE	ESTE	NORTE	LATITUD	LONGITUD	TRAMO	DISTANCIA (m)
A	1.087.807	1.109.362	5°35'4.65"N	73°17'6.04"O	AB	109
B	1.087.701	1.109.332	5°35'3.69"N	73°17'9.48"O	BC	27
C	1.087.701	1.109.322	5°35'3.36"N	73°17'9.50"O	CD	139
D	1.087.834	1.109.361	5°35'4.62"N	73°17'5.17"O	DA	10

Fuente: Expediente digital Cuadernillo 1 pagina 2

### **7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:**

“ENTRADA: en 27 metros aproximadamente (en diagonal) con el predio propiedad de Martha Martínez, SALIDA: en 1 metros aproximadamente con el predio propiedad de Olga Palma, COSTADO IZQUIERDO: en 139 metros aproximadamente con el predio que se grava, CPSTADO DERECHO: en 109 metros aproximadamente con el predio que se grava”,

**Fuente:** Datos fueron tomado de Los anteriores linderos fueron tomados de la demanda de imposición de servidumbre cuadernillo 01 SERVIDUMBRE 2020-00058 OICATA SOLAR UNIDO, Página 2 del expediente digital entregado.

**7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** El predio presenta una pendiente que oscila entre el 7 y 12% es ligeramente ondulada.

**7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA:** Polígono irregular.

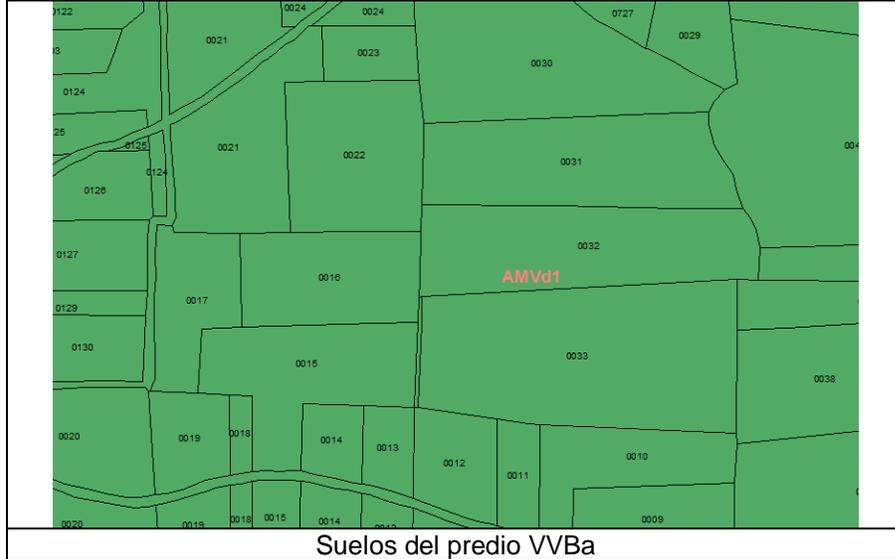
### **7.1.6 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:**

- Temperatura promedio: 13° C
- Altura Sobre el Nivel del Mar: 2751 m.s.n.m.
- Precipitación: 930 mm/año
- Piso Térmico: frío seco
- Factor climático limitante: Heladas y temporadas prolongadas de verano
- Distribución de Lluvias: Régimen bimodal con periodos de lluvia entre abril y junio, septiembre y noviembre.
- Zona de Vida: Bosque seco montano bajo, según Holdridge y frío seco según Holdridge -IGAC.

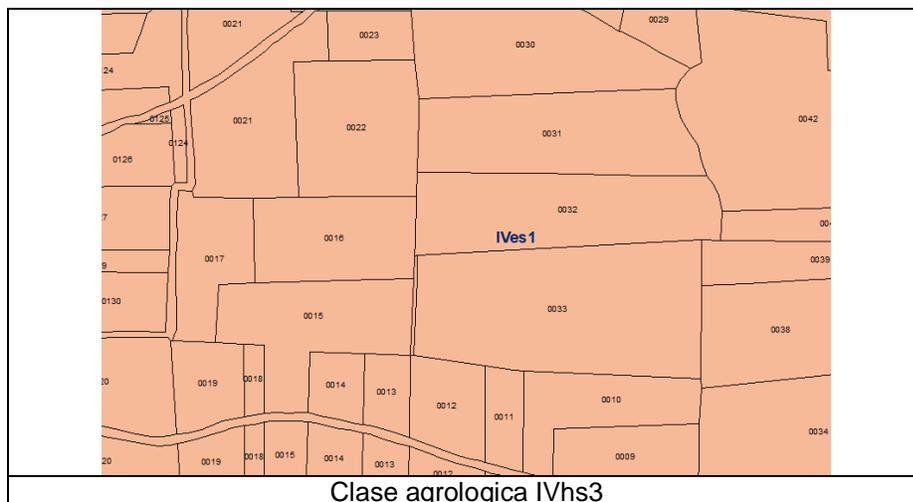
Fuente: Tomado de la estación climatológica de Tuta

**7.1.7 SUELOS:** El predio cuenta con la siguiente clase suelo (Tomado del Estudio de Suelos de Boyacá. IGAC 2005):

**AMVd1:** Se ubica en Paisaje: Altiplanicie estructural; Clima: Frío, seco; Tipo de Relieve: Lomas y glacis; Litografía: Depósitos superficiales piroclásticos de ceniza volcánica sobre rocas sedimentarias clásticas mixtas; Característica: Relieve moderado a fuertemente quebrado y moderadamente empinado y escarpado, con pendientes 12-25%, 25-50% y 50-75%, afectados por escurrimiento difuso en grado ligero y moderado; suelos profundos y muy profundos, bien drenados, de texturas franco fina; Componente: Asociación: Vertic Haplustalfs; Andic Dystrustepts.



**Clase agrologica IVes1: Uso Principal:** Clima frío seco en los paisajes de Montañas y Altiplanicie, con pendientes menores de 25%, afectados por erosión hídrica ligera a moderada; **Uso Principal 1:** Heladas, susceptibilidad a la erosión, deficiente espesor del suelo, deficiencia de agua, niveles tóxicos de aluminio, pendiente, agresividad de las lluvias; **Uso Actual:** Cultivos de papa, arveja, hortalizas, maíz, cebada, trigo; ganadería extensiva; **Uso Recomendado:** Cultivos de papa, maíz, hortalizas, arveja, cebada, trigo; ganadería extensiva; **Prácticas:** Arar en dirección transversal a la pendiente, encalar y fertilizar, utilizar las escorias Thomas o roca fosfórica para suministrar fósforo, utilizar riego, sembrar en curvas de nivel o fajas en contorno. Evitar sobrepastoreo. Adicionar residuo de las siembras.



**7.1.7 RECURSOS HÍDRICOS:** No presenta corrientes de agua continuas, solamente drenajes naturales o discontinuas, el predio cuenta con reservorios que almacenan el agua en periodos de lluvia.

**7.1.8 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** El predio que se está evaluando, linda por el costado occidental con vía pública.

**7.1.9 VÍAS INTERNAS:** No presenta

**7.1.10 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS:** No presenta.

**7.1.11 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:**

Predio de uso agropecuario

**7.1.12 REDES DE SERVICIOS:** El área objeto de avalúo no presenta servicios públicos, se aclara que el predio de mayor extensión presenta los servicios de energía eléctrica, acueducto veredal.

**7.1.13 IRRIGACIÓN:** No presenta.

**7.1.14 UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** De acuerdo a la visita se pudo identificar una Unidad fisiográfica la cual se describe a continuación:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** la franja requerida tiene con un relieve moderado a fuertemente quebrado con pendiente entre el 12 a 25% con clima frío seco con regular influencia vial, cobertura del suelo en pastos, propensa a erosión hídrica y eólica, actualmente sin uso. A esta Unidad corresponde el total del área del predio objeto, es decir 1.090 m<sup>2</sup>.

**7.1.15 ANEXOS:** No presenta

**7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN** No presenta.

## **8. MÉTODO DE AVALÚO**

Por las características particulares del bien, y para efectos de establecer su valor comercial, se empleó para el terreno el método de Comparación de Mercado; tal como este se define a continuación:

**Método de comparación de mercado Según el Decreto 1420 / 98:**

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 1º.-** Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

- Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
- Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
- Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
- Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
- Determinación del efecto de plusvalía.
- Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación.
- Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma.
- Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el Artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

**Artículo 2º.-** Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

#### **Capítulo cuarto**

#### **De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos**

**Artículo 20º.-** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

**Artículo 21º.-** Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

- La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
- La destinación económica del inmueble.

- Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
- Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
- **Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.**
- **Para los efectos del avalúo de que trata el Artículo 37 de la Ley 9 de 1989,** los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.

#### **Según la Resolución 620 / 2008:**

##### **Capítulo I**

**Artículo 1º Método de comparación o de mercado.** Es 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.

##### **Capítulo II**

##### **Aplicación de los métodos**

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

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

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

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es

necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII de las fórmulas estadísticas).

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

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

Para efectos de la conformación del justiprecio comercial del bien avaluado, el evaluador entre otros criterios ha tenido en cuenta la oferta de predios en el sector al que pertenece el inmueble. Según la Resolución 620 del 2008 IGAC, de tal manera que pueda ser verificado.

Por ser un sector donde prevalece el minifundio la oferta de terrenos de las mismas características en venta es escasa para el caso del presente avalúo se toman ofertas recientes de predios en el mercado inmobiliario.

#### **Decreto 422 del 2000:**

#### **ARTICULO 1o. CRITERIOS A LOS QUE DEBEN SUJETARSE LOS AVALUOS.**

Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios:

1. Objetividad. Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
2. Certeza de fuentes. La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.
3. Transparencia. Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
4. Integridad y suficiencia. Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
5. Independencia. Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilidades, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los evaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incurso en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.
6. Profesionalidad. Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el Registro Abierto de Avaluadores.

## **9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES**

Al predio objeto del avalúo no se le han realizado avalúos.

## **10. CONSIDERACIONES GENERALES**

Para determinar el valor del inmueble, se tiene en cuenta aspectos importantes como:

### **FORTALEZAS:**

- Dista 3.2 kilómetros del casco urbano de Oicata, por la vía intermunicipal, que comunica al Municipio de Chivata, vía en buen estado, posibilita el acceso de vehículos y el tránsito peatonal sin problema.
- La buena situación social y la seguridad en el orden público vigente es bastante ventajoso.
- Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): la franja requerida tiene con un relieve moderado a fuertemente quebrado con pendiente entre el 12 a 25% con clima frío seco con regular influencia vial, cobertura del suelo en pastos, propensa a erosión hídrica y eólica, actualmente sin uso. A esta Unidad corresponde el total del área del predio objeto, es decir 1090 m<sup>2</sup>.
- Al momento de la visita de inspección al predio no se evidenciaron problemas por presencia física de grupos armados al margen de la ley.
- Las perspectivas de valorización de los predios de la región son estables a buenos.
- La Ubicación, cercanía a la parte urbana del municipio, el acceso, vías, cubrimiento de servicios públicos y complementarios, la vecindad, servicio de transporte público intermunicipal entre otras.
- Además de lo anterior se han tomado conceptos indemnizatorios de otros países que se ajustan a nuestra normativa, ya que no hay normas expresas amplias y precisas, si existe un criterio base que determina que se debe pagar en primer lugar, un valor por el área utilizada (Imposición de la servidumbre) y la adyacente afectada o de retiro (área remanente). En segundo lugar, que se debe considerar reconocer indemnización por todo perjuicio ocasionado.
- Es necesario hacer claridad en el sentido que lo que se paga por una servidumbre no es el valor de la faja, sino una indemnización.

## **11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**

### **11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:**

Tras un recorrido por el sector se pudo identificar 8 ofertas que se identifican a continuación:

No	TELEFONO	TIPO	OFERTA	AREA LOTE	ESTRATO	FRENTE
1	3102695891	Finca	\$ 93.750.000,00	67.200,00 M2	RURAL	382,00
2	3115392788	Finca	\$ 125.000.000,00	108.800,00 M2	RURAL	420,00
3	3006009377	Finca	\$ 150.000.000,00	10.000,00 M2	RURAL	103,00
4	3107627217	Finca	\$ 140.000.000,00	9.000,00 M2	RURAL	86,40
5	3125707365	Finca	\$ 150.000.000,00	9.000,00 M2	RURAL	92,30
6	3123851543	Finca	\$ 160.000.000,00	11.262,33 M2	RURAL	103,00
7	3208379003	Finca	\$ 160.000.000,00	10.951,00 M2	RURAL	98,70
8	3114685120	Finca	\$ 120.000.000,00	3.088,00 M2	RURAL	99,00

A las anteriores ofertas se les realiza una homogenización, la cual hace equivalentes las encuestas con respecto al predio objeto del avalúo, teniendo en cuenta variables como ubicación, uso, reglamentación, relieve, pendiente, tamaño, factor oferta (venta directa o por agente inmobiliario). La homogenización se resume en la siguiente tabla:

No	TELEFONO	TIPO- INM	OFERTA	AREA-LOTE m2	FACTOR AREA	FRENTE	FACTOR FRENTE	CALIF UBIC	FACTOR UBIC	FACTOR TOPOG	FACTOR GENERAL	VALOR LOTE	VALOR m2 HOMOGEN.	VALOR Ha HOMOGEN.
1	3102695891	Finca	\$ 93.750.000,00	67.200,00 M2	1,2521	382,00	0,52	1,30	1,30	0,85	0,7149	\$ 1.395,09	\$ 997,42	\$ 9.974.163,96
2	3115392788	Finca	\$ 125.000.000,00	108.800,00 M2	1,4679	420,00	0,49	1,30	1,30	0,85	0,7994	\$ 1.148,90	\$ 918,37	\$ 9.183.713,55
3	3006009377	Finca	\$ 150.000.000,00	10.000,00 M2	0,6677	103,00	1,00	0,70	0,70	0,85	0,3954	\$ 15.000,00	\$ 5.930,64	\$ 59.306.412,74
4	3107627217	Finca	\$ 140.000.000,00	9.000,00 M2	0,6449	86,40	1,09	0,65	0,65	0,85	0,3872	\$ 15.555,56	\$ 6.022,45	\$ 60.224.473,05
5	3125707365	Finca	\$ 150.000.000,00	9.000,00 M2	0,6449	92,30	1,09	0,60	0,65	0,85	0,3746	\$ 16.666,67	\$ 6.242,98	\$ 62.429.844,45
6	3123851543	Finca	\$ 160.000.000,00	11.262,33 M2	0,6945	103,00	1,00	0,70	0,70	0,85	0,4112	\$ 14.206,65	\$ 5.841,70	\$ 58.417.027,27
7	3208379003	Finca	\$ 160.000.000,00	10.951,00 M2	0,6881	98,70	1,02	0,70	0,70	0,85	0,4162	\$ 14.610,54	\$ 6.080,74	\$ 60.807.392,88
8	3114685120	Finca	\$ 120.000.000,00	3.088,00 M2	0,4531	99,00	1,02	0,50	0,50	0,85	0,1955	\$ 38.860,10	\$ 7.595,93	\$ 75.959.279,50
8	3114685120		\$ 75.959.279,50	\$ 26.421.491,07										698.095.190.562.811

De las anteriores encuestas se tienen en cuenta las ofertas 3, 4, 5, 6 y 7, se descarta la 1 y 2 debido a un análisis por exclusión de puntos críticos lo mismo para la oferta 8

No	CODGIO	VALOR m2 HOMOGEN	DIS-SIM	DS-CUAD
6	3123851543	\$ 58.417.027,27	-\$ 1.820.002,81	3.312.410.229.629
3	3006009377	\$ 59.306.412,74	-\$ 930.617,34	866.048.631.885
4	3107627217	\$ 60.224.473,05	-\$ 12.557,02	157.678.855
7	3208379003	\$ 60.807.392,88	\$ 570.362,80	325.313.725.815
5	3125707365	\$ 62.429.844,45	\$ 2.192.814,37	4.808.434.868.632

Se realiza un análisis estadístico el cual arroja el siguiente resultado:

	301.185.150	SUMA DSC	9.312.365.134.816
DATOS	5	DATOS DSC	4
MEDIA	60.237.030,08	VARIANZA	2.328.091.283.704
MEDIANA	60.224.473,05	RANGO	4.012.817,18
MODA	N/A	% ASIMETRIA	N/A
MÍNIMO	58.417.027,27	DESVIACION ESTAND	1.525.808,40
MÁXIMO	62.429.844,45	COEFI-VAR	2,53%

Al tener un coeficiente por debajo de 7.5% de acuerdo a lo contemplado en la resolución 620 del 2008 expedida por el IGAC. Se acepta el promedio como representativo de la muestra.

## **11.2 INVESTIGACION DIRECTA**

Al encontrar mercado en el sector esta no se aplica.

## **11.3 VALORES ADOPTADOS**

Para el terreno UF1 \$ 60.237.000, oo /há.

## **11.4 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO, ETICO Y CONFIABILIDAD**

El presente estudio valuatorio presenta el valor comercial más probable a la fecha de realización y en él no se prevén condiciones particulares o circunstancias futuras que puedan afectar positiva o negativamente la estabilidad del mercado inmobiliario del sector.

El presente avalúo corresponde a la suma de dinero que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar en efectivo y a recibir de contado por una propiedad determinada en una transacción libre de todo tipo de financiación, y de restricciones de mercado que les permite actuar con libertad para negociar.

Los peritos no tenemos ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El perito certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo en lo atinente al valor comercial, tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble.

En ningún caso podemos garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

## 11.5 SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO:

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación no puede separarse de donde están localizados, el futuro económico del área, debido a que la tierra rural tiene valor por su posibilidad presente o futura, el uso actual y potencial del predio; pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

Se debe tener en cuenta que, para la estimación de la indemnización justa, como lo exige la Constitución Nacional colombiana, en su Artículo 58. Es decir, considera absolutamente todas las afectaciones que se pueden causar al dueño de los derechos de dominio sobre la propiedad.

Existen pocos criterios o delineamientos en el Código Civil para la valoración de servidumbres. Sin embargo, cabe anotar que esto arroja algunas luces que consideramos importantes para sentar las bases de su valoración.

Podemos interpretar entonces que, si bien no hay normas expresas, amplias y precisas, existe un criterio base que determina que se debe pagar en primer lugar, un valor por área utilizada y la adyacente afectada o de retiro. En segundo lugar, que se debe reconocer indemnización por todo perjuicio ocasionado presente y futuro.

También es de tener en cuenta que esta afectación contempla el daño al remanente, área restante del predio.

Y las elongaciones futuras impositivas en los impuestos ya que el propietario del bien no puede asumir dichas cargas impositivas. (Predial, impuesto sobre el patrimonio y demás)

Las líneas eléctricas que afectan un predio y particularmente las de media tensión aminoran el valor del mismo aún en los casos en los que el dominio sobre la propiedad no sea perturbado, pues en todo caso, siempre perjudica la exclusividad y/o se limitan las oportunidades de explotación, menoscabando su valor comercial. El operador y prestador beneficiario de la servidumbre eléctrica, deberá indemnizar los daños y perjuicios ocasionados a los afectados por la constitución de la servidumbre y durante su ejercicio, de conformidad con el procedimiento establecido en las leyes y normas de la república.

De tal forma que la indemnización deje al propietario en el estado que se encontraría, o al menos en gran parte, si estos hechos no se hubieran producido.

Se prevé que en un mediano o largo plazo entre 10 o 20 años habrá un cambio en el uso del suelo actual del sector, ya que en estos momentos el desarrollo del sector presenta un potencial diferenciador al resto de la vereda; por la cercanía al área

urbana del municipio donde se está presentando un desarrollo en la infraestructura esto hace que el desarrollo del municipio se vaya incrementando en este sector y seguramente se va a presentar una demanda por proyectos de vivienda campestre. Como ya antes se ha descrito la imposición de la servidumbre afecta el paisaje, presenta incomodidades por presencia de personal de mantenimiento y por ende la desvalorización del predio.

## 12. RESULTADOS AVALÚO

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNIT	VR. TOTAL
Terreno				
UF1	Ha	3.4	\$60.237.000	\$204.805.800,00

SON: DOSCIENTOS CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE.

  
TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA  
AVAL-6775220.

  
JESÚS EFREN FORERO BUSTAMANTE  
AVAL-6774125

### 13. CALCULO DE LA COMPENSACION POR SERVIDUMBRE.

Como preámbulo a la metodología a aplicar en el cálculo de la indemnización es importante tener claro el contenido del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas *RETIE. Resolución 9 0708 de agosto de 2013 con sus ajustes*

#### “22.2 “ZONAS DE SERVIDUMBRE.

... h. Para efectos del presente reglamento y de acuerdo con las tensiones normalizadas en el país , en la Tabla 22.1 se fijan los valores mínimos requeridos en el ancho de la zona de servidumbre, cuyo centro es el eje de la línea.

<b>TIPO DE ESTRUCTURA</b>	<b>TENSIÓN (KV)</b>	<b>ANCHO MINIMO (M)</b>
Torres /postes	500(2 Ctos.)	65
	500 (1 Cto.)	60
Torres /postes	400(2 Ctos.)	55
	400 (1 Cto.)	50
Torres	220/230 (2 Ctos.)	32
	220/230 (1 Cto.)	30
Postes	220/230 (2 Ctos.)	30
	220/230 (1 Cto.)	28
Torres	110/115 (2 Ctos.)	20
	110/115 (1 Ctos.)	20
Postes	110/115 (2 Ctos.)	15
	110/115 (2 Ctos.)	15
Torres /postes	7.5/66	

Tabla 22.1 Ancho de la zona de servidumbre de línea de transmisión (m)

**Nota1.** Cuando en una misma estructura se establecen circuitos de diferente nivel de tensión, el ancho de servidumbre mínimo debe ser el que le corresponde a la línea de mayor tensión.

**Nota 2.** Para líneas de transmisión de corriente directa (HVDC) los anchos mínimos de las franjas de servidumbre, serán los de la tabla anterior reducidos en un 10%.

**Nota 3.** Los valores de servidumbre establecidos en la tabla 22.1 hacen alusión a anchos mínimos no obstante, atendiendo el principio de economía y la reducción del impacto visual ambiental los anchos mínimos no deben separar el 10% del valor señalado en la tabla

**Nota:** Para el caso que nos atañe: El ancho de la servidumbre sugerida es de 9 metros. Según el **RETIE** el ancho mínimo para servidumbres eléctricas inferiores a 57,5/66 (1 o 2 Ctos) es de 15 metros, en este caso que es menor el ancho determinado por el **RETIE** es de **13,5** metros, tomamos el ancho de 9 metros para este caso pero se sugiere al juzgado indagar con la empresa que pretende instaurar la servidumbre de donde salen los 9 metros sugeridos.

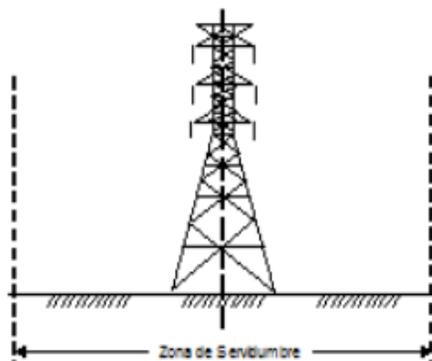


Figura 22.1. Ancho de la zona de servidumbre

- i. Servidumbre en líneas compactas: El ancho mínimo de la servidumbre en los tramos compactos de
- <sup>31</sup> Tabla modificada y notas al pie adicionadas mediante Resolución 9 0795 de 25 de julio de 2014.

### 25.6.1 DISTANCIAS DE SEGURIDAD EN REDES DE DISTRIBUCIÓN

...b. Los proyectos nuevos o de ampliación de edificaciones que se presente ante las oficinas de planeación municipal, curaduría o demás autoridades que expidan las licencias o permisos de construcción, deben dar estricto cumplimiento al **RETIE**, en especial en lo referente a distancias mínimas de seguridad y servidumbre. Sin perjuicio de las acciones legales, cuando el funcionario o curador no de cumplimiento a este requisito, el operador de red que se vea afectado por la decisión deberá denunciar ante la Procuraduría General de la Nación, ya que la licencia o permiso es un acto propio de función pública.

Un segundo factor importante a parte del **RETIE**, es la jurisprudencia legal al respecto a saber:

#### **Artículo 58 C.P.**

Por motivos de utilidad pública e interés social definidos por el Legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Ésta se fijará consultando los intereses de la comunidad y el afectado. En los casos en que determine el Legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contencioso administrativa, incluso respecto del precio.

**Ley 56 de 1.981:** normas sobre pago de predios en proyectos de generación eléctrica acueducto y regadío.

**Artículo 31.** Con base en los estimativos, avalúos, inventarios o pruebas que obren en el proceso, el juez dictará sentencia, señalará el monto de la indemnización y ordenará su pago. Si en la sentencia se fijare una indemnización mayor que la suma consignada, la entidad demandante deberá consignar la diferencia en favor del poseedor o tenedor del predio, y desde la fecha que recibió la zona objeto de la servidumbre hasta el momento en que deposite el saldo, reconocerá intereses sobre

*el valor de la diferencia liquidados según la tasa de interés bancario corriente en el momento de dictar la sentencia.*

**Artículo 68 Ley 388/97.**

En el acto administrativo que ordena la expropiación por vía administrativa se deberá incluir el valor del precio indemnizatorio el cual hace alusión al avalúo comercial más los demás perjuicios causados por daño emergente y lucro cesante (Sentencia C 476 de 2007 de la Corte Constitucional).

**Corte Suprema de Justicia Sala Plena 11 de diciembre de 1964 M.P. Julián Uribe Cadavid**

**“(…) Sobra agregar que el concepto de indemnización por expropiación no puede confundirse con el concepto de precio, como contraprestación de la venta. (…)** La expropiación no es un contrato, no es una venta, ni siquiera forzada, como la que se verifica en pública subasta (...) en virtud de la cual, por motivos superiores, la Administración toma la propiedad del particular, y como esta medida genera un daño y no un precio, se satisface mediante una indemnización. **Se indemniza el perjuicio en diferentes órdenes de la responsabilidad contractual y extracontractual, y se indemniza al expropiado el daño que para él implica esta forma de expropiación (...)**” (Subrayado y resaltado fuera de texto)

**Decreto 1420 de 1998** Por medio del cual se establecen las metodologías, reglas generales, procedimientos, parámetros y criterios para realizar los avalúos para efectos administrativos requeridos con fundamento en el desarrollo de las actividades determinadas en la Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

*Artículo 25º.- “Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos, observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 26 del presente Decreto.”*

*Artículo 26º.- “Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el Avaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.”*

**Nota:** Las metodologías definidas en el decreto 1420 de 1998 están reglamentadas en la Resolución I.G.A.C. N° 0620 de 2008. Ley 142 de 1994 prestación de servicios públicos domiciliarios.

**Con respecto aservidumbre es importante tener en cuenta:**

- Las servidumbres no pueden ser vendidas ni hipotecadas, ni separadas del predio dominante, (el que se favorece).
- Si se compra un terreno con servidumbre, está se adquiere con la compra.
- Si el propietario del fundo sirviente vende, el futuro comprador debe respetar las condiciones que le impuso el ser fundo sirviente.
- Si se fracciona el predio dominante, cada lote, puede ejercer la servidumbre.
- Si se fracciona el predio sirviente, cada lote soporta o arrastra la servidumbre.

### **13.1 PRINCIPIOS BÁSICOS PARA DETERMINAR EL VALOR A INDEMNIZAR POR UNA SERVIDUMBRE:**

La rentabilidad de un predio depende de la explotación y uso. Cualquier restricción que limite, cambie o impida dicho destino, afecta en forma parcial o total la renta y en consecuencia el valor económico del predio (Tribunal de Tasaciones de la Nación – Normativa valuación de servidumbres - Argentina)

El monto total a indemnizar es equivalente a la diferencia entre el valor del inmueble antes y después de la existencia o presencia de la servidumbre. Ibape – Brasil.

El valor de la propiedad antes de que se iniciara la expropiación, se fija primeramente y luego se determina el que resulte después de la expropiación. La diferencia entre esos dos valores es la medida del perjuicio que corresponde compensar al dueño de la propiedad” (Stanley L. McMichael)

Art. 905 C.C. Col. Ley 57/87. Servidumbres de paso: el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y **resarcido todo otro perjuicio**.

#### **13.1.1 Primer Elemento:**

Porcentaje relacionado con el valor del área que se afecta

VALOR DE LA FAJA DE SERVIDUMBRE: Se basa en el valor comercial de predios similares, sin afectación, en la zona de ubicación del predio sirviente.

30% < PORCENTAJE ENTRE < 100%

#### **➤ Otros criterios**

Varias empresas de servicios públicos de Colombia (Isa – Celsia – Ecopetrol – ETB – EPSA – EPM, entre otras, asociadas en ANDESCO) han conformado un grupo de trabajo para crear una metodología que permita calificar los predios y cuantificar el monto indemnizable por la imposición de una servidumbre, teniendo en cuenta los siguientes factores (se advierte que es un trabajo en construcción, pendiente de discusión y aprobación por parte del IGAC):

✓ **Infraestructura aérea:**

- Factor área
- Factor limitación al uso
- Factor trazado
- Tipo de suelo: rural, urbano o suburbano

Han aplicado la técnica de Multicriterio (AHP) para determinar la relevancia de cada factor, arrojando hasta el momento el siguiente acuerdo (parcial) Se advierte que, en casos de los predios urbanos, se indemnizarán al 100% de su valor comercial:

***Fuente:** Presentación John Freddy Romero – ISA – Día del Inmobiliario – Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia – Noviembre de 2017*

Uso del suelo	RURAL			EXPANSION URBANA		
	Baja	Media	Alta	Baja	Media	Alta
Factores de compensacion						
Factor trazado (Ft)	9%	14%	20%	20%	23%	26%
Factor Area (Fa)	4%	7%	10%	10%	11%	13%
Factor Limitacion de Uso (Flu)	17%	29%	40%	40%	46%	51%
<b>Total:</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>80%</b>	<b>90%</b>

Siendo:

- **Factor trazado:** En este factor se evalúan los cruces de la infraestructura por el predio, y se clasifica así: si el trazado pasa por el lindero del predio se considera afectación baja; si el trazado pasa por un centro lindero del predio se considera afectación media y si el trazado pasa por el centro del predio se considera afectación alta.
- **Factor área:** tiene en cuenta el porcentaje de ocupación de la servidumbre sobre el área total del predio y se clasifica así: menor o igual al 25% del área (baja); mayor al 25% y menor o igual al 55% (media) y, mayor al 55% y menor o igual al 70%(alta).
- **Factor limitación al uso:** Se establece considerando el uso aprobado del suelo en el predio; contempla el mayor y mejor uso de los predios sobre la franja requerida de conformidad con los POT, PBOT, EOT aplicables y la

restricción que tiene la servidumbre en cada uno de dichos usos. A continuación, se presenta la categorización de esta variable **según el uso de la franja**:

Factor productividad	Bajo	Medio	Alto
Uso normativo	Forestal Protector	Agrícola	Recreacional
	Conservacion - Proteccion	Agropecuario	Mineria
	Tierras Improductivas	pecuario	Agro - industrial
	Espacio Publico	Forestal Productor	Agroforestal
		Forestal Protector Productor	<b>Suburbano</b>

Tabla de afectaciones del Tribunal de Tasaciones de la Argentina	
USO, APTITUD O ESTADO	ZONA DE SEGURIDAD
Ganaderia Extensiva (Uso exclusivamente ganadero con aprovechamiento de pastizales rurales)	30%
Ganaderia Semiextensiva (Con aprovechamiento de pasturas cultivadas)	35%
Agricultura Extensiva	40%
Horticultura, floricultura, frutales de bajo porte, criadero de aves, cerdos, etc.	60%
Forestacion, frutales de alto porte	90%
Casas fincas de recreo (fin de semana), Clubes de campo, aerodromos y Canchas de golf.	90%
Lotes Urbanos y Suburbanos	95%

TABLA DE AFECTACIONES UTILIZADA POR EL ING. JUAN ANCHÍA - ICE - COSTA RICA		
Calificacion para servidumbres		
Grado	Porcentaje	Comentarios
1	30%	No se ve a simple vista. No afecta la superficie del inmueble. Puede utilizarse en superficie con cultivos o ganaderia. Sen construir vias, patios duros, campos deportivos u otros, sobre redes subterranas
2	45%	Afecta esteticamente el predio pero no lo inhabilita. Caen en esta categoria tuberias en superficie, redes electricas o telefonicas. No se permite cultivo de arboles
3	60%	Afecta la superficie original. Irradia su efecto a los alrededores. Deteriora el paisaje. Podemos citar: lineas de alta tension que pueden afectar fumigaciones aereas en algunos cultivos en las cercanias de la red.
4	75%	No permite la construccion de vias sobre o debajo de la redes. Afecta sereamente la estatica del predio sirviente, la vista y el uso del mismo. Obliga a construir puentes vehiculares o peatonales, alcantarilas, etc., para sobrepasarlas. No se permite, cultivos, ni ganaderia
5	90%	Afecta gravemente el predio sirviente, estetica y funcionalida del suelo. Pone en peligro alpredio sirviente y sus construcciones aldañas por posibles incendios, explosiones, derrumbes, deslizamientos, electrosmog, etc.

### 13.1.2 Segundo Elemento:

Perjuicios o daños adicionales que se ocasionen durante el proceso constructivo de la servidumbre. El paso de una red puede implicar:

- La destrucción de un cultivo
- La tala de un bosque
- La pérdida de un cultivo permanente
- La destrucción de cercas, redes, carreteables, construcciones o mejoras de cualquier naturaleza

Es natural y obvio que el propietario del predio dominante deberá entrar a pagar los valores, justamente tasados, de los daños y perjuicios ocasionados por la construcción de la servidumbre o red.

### **15.1.3 Tercer Elemento:**

Posibles desvalorizaciones que se puedan presentar en el resto del predio. Causando un daño al remanente

#### **➤ DAÑO AL REMANENTE**

Se trata de compensar la pérdida de valor que la presencia o existencia de la servidumbre genera en el resto del predio.

El inmueble puede presentar situaciones tales como: pérdida de fuentes de agua, subutilización de instalaciones especiales, limitaciones para disponer de fumigación área en parte del área remanente, dificultad para desarrollar los proyectos constructivos que le otorga la norma (lotes residuales sin potencial de desarrollo o con merma de este), etc.

En ocasiones el fraccionamiento ocasionado es perjudicial y genera, por ejemplo, mayores costos en el transporte de frutas o animales, etc., hechos que encarecen la operación de la explotación económica, mayores costos que están directamente relacionados con la presencia de la servidumbre e inciden en un menor valor de los terrenos remanentes dada la baja en su rentabilidad.

Veamos los siguientes criterios para tratar de valorar este “daño al remanente”:

(Reglamento interno gaceta # 109/05-reformada Reglamento Gaceta 92/12)

El monto de indemnización por los derechos de servidumbre es el resultado de la sumatoria de los siguientes elementos:

$$\mathbf{VS = DC + DR + To + C}$$

Dónde: VS = valor de la servidumbre, valor a pagar por el derecho de paso.  
DC = Derechos cedidos.  
DR = Daño al remanente.

To = Valor de los sitios de las torres.  
C = Valor de las construcciones o mejoras.

Los Derechos Cedidos se calculan de la siguiente forma:

$$DC = AS \times VUS \times \%AF$$

Dónde: AS = Área de la franja de terreno o servidumbre.  
VUS = Valor unitario de la franja de servidumbre.  
%AF = Porcentaje de afectación.

El "VUS" es el valor unitario de la franja de servidumbre; este dato puede ser el valor promedio de la finca, o un valor específico para esta área.

Respecto al porcentaje de afectación (%AF), se aplica de acuerdo con el criterio del perito y está en relación directa con las limitaciones que se le imponen a la franja de servidumbre.

✓ **CALCULO DEL DAÑO AL REMANENTE (DR)**

$$DR = AR \times VU \times FE \times FU \times FR$$

Donde:

**Área Remanente de la propiedad (AR):** corresponde a la sección de la propiedad no afectada directamente por la franja de servidumbre.

$$AR = AT - AS$$

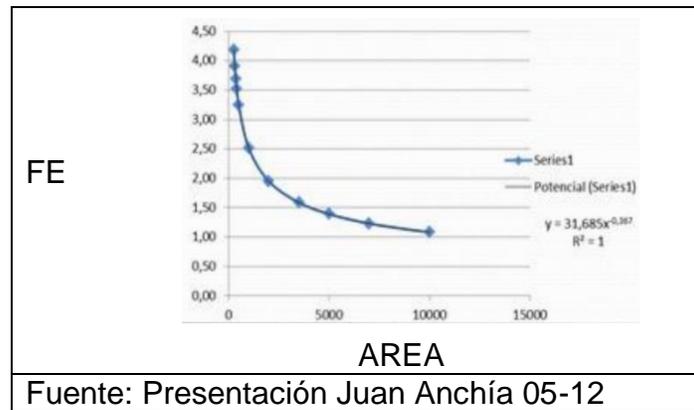
Donde: AT: Área del predio (m<sup>2</sup>)  
AS: Área de la servidumbre (m<sup>2</sup>)

**Valor unitario de la propiedad (VU)** = Corresponde al valor unitario promedio de la finca expresado en pesos por metro cuadrado.

**Factor de extensión (FE):** En la valoración se tiene por norma que, al aumentar el área de un terreno, su valor unitario tiende a disminuir. El "FE" es una correlación del área de la servidumbre con respecto al área del predio afectado. Cuanto mayor sea el área remanente, menor será el factor de extensión; se determina a través de la siguiente ecuación:

$$FE = 31,68489282 \times (AR)^{-0,366894}$$

El factor de extensión (FE) muestra un menor impacto en tanto mayor sea el área remanente del inmueble.



**Factor de Ubicación (FU):** Al constituirse una servidumbre dentro de un inmueble se produce un daño a la finca que se refleja en el uso y las condiciones en que queda el área remanente. La importancia del daño va a depender de la zona de la finca afectada. Por ejemplo, si la servidumbre afecta la zona de mayor valor, el daño causado será mayor y viceversa.

Cuando la propiedad posee plano catastrado, plano de agrimensura o un croquis a escala, se debe de dibujar en él la ubicación de la franja de servidumbre con respecto a dicho plano; posteriormente se debe relacionar la forma del plano con la forma de la matriz, considerando como puntos homólogos la ubicación de la calle principal. Una vez hecha esta relación para determinar el “FU” se ubica la franja de la servidumbre en la matriz, se suman los valores de las casillas afectadas y se divide entre el número de casillas involucradas.

$$0,1 < \text{FU} < 1$$

Menos valiosa                      Más valiosa

En el caso de que la propiedad no cuente con plano catastrado, de agrimensura o croquis, se debe de tener una idea de la ubicación espacial de la servidumbre con respecto a la propiedad y relacionar esta ubicación con la matriz, considerando la ubicación de la calle principal. Posteriormente se determina el “FU” igual a lo explicado anteriormente.

El elemento para evaluar dicho daño es utilizar la matriz de factor de ubicación, la cual indica la distribución de las diferentes zonas de valor que componen el inmueble, de acuerdo a su importancia dentro del mismo expresado por medio de factores de la siguiente forma:

0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	0,2	0,1	0,1
0,1	0,2	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	0,1
0,2	0,3	0,4	0,5	0,5	0,4	0,3	0,2
0,3	0,4	0,5	0,6	0,6	0,5	0,4	0,3
0,4	0,5	0,6	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4
0,5	0,6	0,7	0,8	0,8	0,7	0,6	0,5
0,6	0,7	0,8	0,9	0,9	0,8	0,7	0,6
0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	0,9	0,8	0,7

**CALLE PUBLICA**

La matriz del factor de ubicación puede modificarse de acuerdo a las condiciones de la propiedad; por ejemplo, si se tienen varios frentes a calle pública o si se determina que su valor más alto está en otra ubicación que no necesariamente es el frente a calle, el criterio a aplicar debe considerar la situación real del bien.

En el caso de afectación de lotes la utilización del factor de ubicación debe hacerse en forma cuidadosa debido a que el monto a indemnizar puede ser superior a la compra del terreno, lo cual lógicamente no aplica en el caso de establecimiento de servidumbres. Por ello, la determinación de FU en estos casos debe de realizarse de manera que el monto a indemnizar no supere el 80% del valor del bien. En casos de afectaciones superiores al 80% se recomienda la compra del inmueble, contando con el visto bueno del director del proyecto.

### **Cálculo de Factor de Relación de áreas (FR)**

Este factor relaciona el área de la servidumbre (AS) con respecto al área total del inmueble (AT) y se expresa como porcentaje:

$$FR = AS / AT$$

### **✓ CÁLCULO DE LOS ELEMENTOS DE LA INDEMNIZACIÓN EN SEGREGACIONES**

Cuando se dan segregaciones en propiedades, es posible determinar el cambio de valor producido en el predio original a través del concepto del antes y después. El cambio de valor no implica necesariamente una pérdida de valor para la finca madre tras la segregación.

Este concepto del antes y después se aplica para determinar el valor del daño al remanente en segregaciones. Consiste en determinar el valor total del inmueble antes de imponer la servidumbre, luego sustraerle el valor pagado por la servidumbre y el valor de del predio original después de impuesta la servidumbre.

Es muy importante que la determinación de los valores en cada caso se realice utilizando la misma metodología. Si el monto del daño al remanente da un valor positivo, significa que no hay afectación de la finca madre por la segregación, en cuyo caso no se realiza una indemnización adicional por este concepto y solo se reconoce el valor del terreno segregado.

$$DR = VT - VL - VR$$

Dónde: DR = Daño al remanente  
 VT = Valor total del inmueble antes de imponer la servidumbre  
 VL = Valor del lote segregado (o pagado por la servidumbre)  
 VR = Valor del remanente (valor terreno con la servidumbre impuesta)

- **Tribunal de Tasaciones de la Nación - Argentina:**

$$VT = (Vt * Cr) + (DR)$$

Donde:

VT= Valor de tasación  
 Vt = Valor del terreno  
 Cr= Coeficiente de restricción  
 DR= Daño al remanente

Coeficientes de restricción según la aptitud o uso de la franja de servidumbre.

Coeficientes de restricción según la aptitud o uso de la franja de servidumbre		
USO, APTITUD O ESTADO	COEFICIENTES DE RESTRICCIÓN (%)	
	Zona de máxima seguridad	Zona de media seguridad
a) Ganadería Extensiva (Campos de uso exclusivamente ganadero con aprovechamiento de pastizales rurales)	30	10
aprovechamiento de pasturas cultivadas)	35	20
c) Agricultura Extensiva	40	20
d) Horticultura, floricultura, frutales de bajo porte, criadero de aves, cerdos, etc.	60	40
e) Forestación, frutales de alto porte	90	50
f) Quintas de fin de semana, Clubes de campo, aerodromos y Canchas de golf.	90	60
g) Lotes Urbanos y Suburbanos	95	50

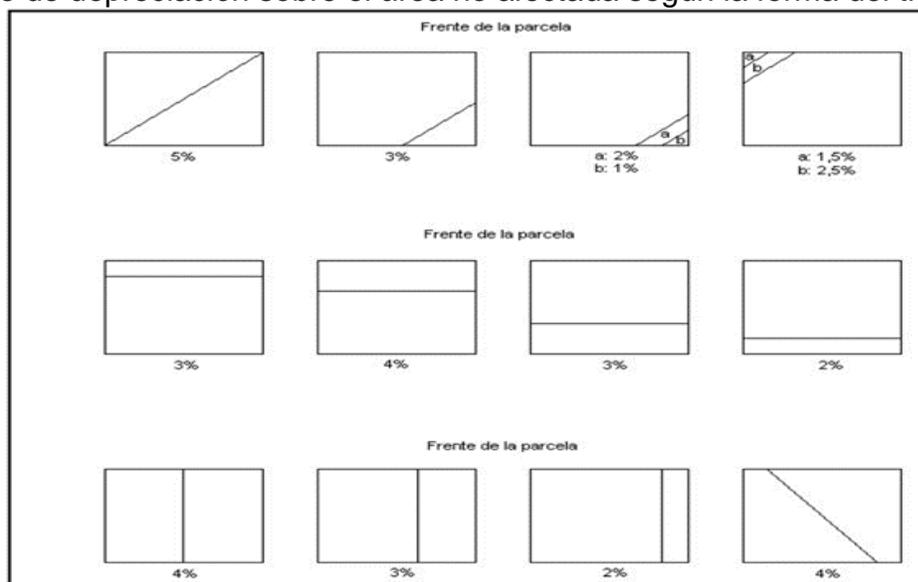
El daño al remanente se calcula en cada caso en particular, estimando la magnitud del perjuicio al predio remanente, debido a la relación entre la superficie afectada y la superficie total del predio y/o forma o disposición del trazado del electro ducto en fracciones rurales.

Se utilizarán las siguientes tablas:

Sup. Afectada / Sup. Total	% de indemnización de la Superficie no afectada
Hasta 1%	0,5
1 a 2%	1
2 a 5%	3
5 a 10%	4
10 a 15%	7
15 a 20%	10
20 a 25%	13
25 a 30%	17
30 a 35%	20
35 a 40%	23
40 a 45%	27
45 a 50%	32
50 a 55%	37
55 a 60%	42
60 a 65%	47
65 a 70%	52
70 a 75%	57
75 a 80%	62
80 a 85%	68
85 a 90%	74
90 a 95%	80
95 a 100%	90

**Nota:** Estos porcentajes se aplicarán hasta 25 hectáreas

Porcentaje de depreciación sobre el área no afectada según la forma del trazado



**NOTA:** aplicable a las aptitudes estipuladas en los incisos d), e), y f) del cuadro 1 de la Norma (coeficientes de restricción). Estos porcentajes se aplicarán hasta 25 hectáreas.

***El Ingeniero Tasador Costarricense Juan Anchía presentó en reciente congreso de la UPAV en Río (2016), una interesante recopilación de criterios y teorías acerca de la manera de indemnizar los daños ocasionados por esta innegable situación del “daño al remanente” cuando se presenta la negociación o imposición de una servidumbre.***

- **Metodología del autor brasileño José Tarciso Doubek López (Brasil 2006)**

Se trata de una propuesta metodológica para representar y reflejar la alteración real en las condiciones de uso y ocupación de inmuebles cuando se someten a la implantación de una servidumbre parcial o total.

$$Vi = Vt * K$$

Donde:

Vi: Valor de indemnización correspondiente a la pérdida del terreno por la construcción de la servidumbre.

Vt = Valor del terreno original, sin la servidumbre

K = Coeficiente de servidumbre

$$K = (APa - APd) / APa$$

Donde:

K = Coeficiente que refleja la pérdida de área aprovechable por el establecimiento de la servidumbre.

APa = Área proyectada a utilizar o permitida legalmente antes.

APd = Área remanente aprovechable o permitida posterior.

- **Metodología del autor brasileño Carlos Augusto Arantes (Brasil 2006)**

Modelo desarrollado para el cálculo de la depreciación en áreas remanentes por el establecimiento de lagunas de tratamiento de aguas residuales. Se aplica únicamente en áreas rurales, no siendo utilizable en zonas urbanas o en transición, sin embargo, es importante analizar el procedimiento empleado para definir la depreciación del área remanente.

$$CAT = (\text{coeficiente}) \times (AA/AT)^{\text{Factor Exponencial}}$$

Donde:

AA = Área afectada

AT = Área Total

Tanto el “coeficiente” como el “factor exponencial”, están definidos en tablas que están sujetas al grado o nivel de impacto en el remanente.

Calculo del porcentaje.

$$\text{Pr\%} = \sqrt{\text{(CAT)}^{1/\text{CAT}}}$$

Calculo depreciación del remanente

$$\text{DR} = \text{VR} \times \text{Pr\%}$$

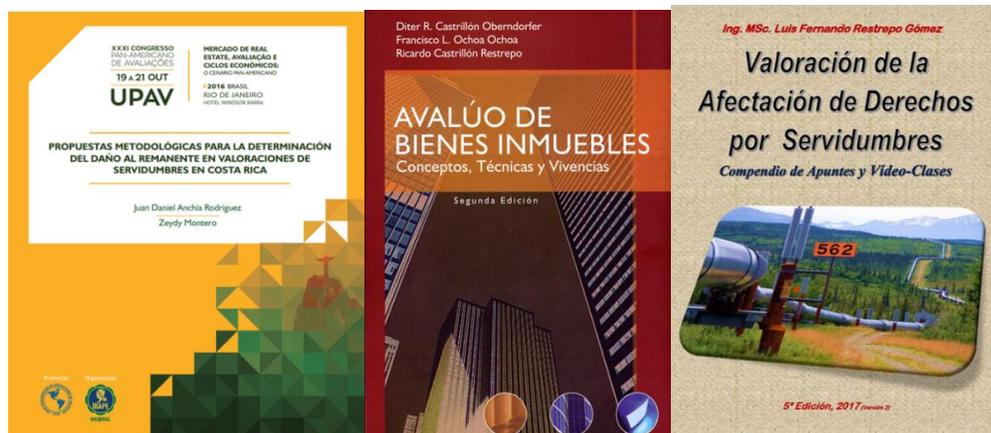
- **Metodología del autor brasileño José Carlos Pellegrini (Brasil sf) Valorización de servidumbres:**

Esta metodología se basa en la premisa “el propietario debe ser indemnizado por la implantación de la servidumbre, en la razón directa de las pérdidas que venga a sufrir

$$V_i = \frac{t}{i} (V_f)$$

Dónde:  $V_i$  = valor de indemnización por la constitución de la servidumbre.  
 $V_f$  = valor real de las tierras solas de la franja utilizada.  
 $t$  = tasa de renta neta anual sobre los valores de las tierras vacías de la franja de servidumbre (Sobre  $V_f$ )  
 $i$  = Tasa de renta neta anual sobre el capital representado por la indemnización al recibir (sobre  $V_i$ )

**NOTA:** Para este proceso en específico se utilizó lo planteado por el ingeniero Juan Anchía - ICE - Costa Rica, por ser la metodología más completa y fiable, utilizada en Colombia por Empresas Públicas de Medellín y publicada en el libro Avalúo de Bienes Inmuebles Conceptos, Técnicas y Vivencias Segunda Edición de Diter R. Castrillon Oberndorfer, Francisco L. Ochoa Ochoa y Ricardo Castrillón Restrepo pagina 305 Tabla 12-4; “se presenta cuadro elaborado por los autores en Mayo de 1998 el cual presenta como una guía para los evaluadores, aclarando que para su correcta aplicación debe primar ante todo el criterio del evaluador basado en el análisis de cada caso.



## 14. MEMORIAS DE CÁLCULO INDEMNIZACIÓN

**Matriz de ubicación:**

0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	0,2	0,1	0,1	0,1
0,1	0,2	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	0,1	0,1
0,2	0,3	0,4	0,5	0,5	0,4	0,3	0,2	0,2
0,3	0,4	0,5	0,6	0,6	0,5	0,4	0,3	0,3
0,4	0,5	0,6	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4	0,4
0,5	0,6	0,7	0,8	0,8	0,7	0,6	0,5	0,5
0,6	0,7	0,8	0,9	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6
0,7	0,8	0,9	1,0	1,0	0,9	0,8	0,7	0,7

**CALLE PUBLICA**

**Suma de las casillas**

9
8
8
7
32
8,00
2,000

$$FE = 31,68489282 \times (AR)^{-0,366894} = 0,697383626$$

	Opciones	FE resultante
Área remanente	32.910	0,697383626
31,68489282	20.000	0,83720178
-0,366894	30.000	0,721478372
	40.000	0,649208271
	50.000	0,598175115
	100.000	0,463855

Liquidación de servidumbre

<b>DC=AS x VUS x %AF</b>
--------------------------

**Área afectada red eléctrica:** 1.090,00 m2

Donde:

**DC** = Derechos cedidos  
**AS** = Área de la franja de terreno ocupada por la servidumbre 1.090,00 m2  
**VUS** = Valor unitario de la franja de la servidumbre (vr. promedio del lote) \$ 6.023,70  
**% AF** = Porcentaje de afectación. 30,00%

<b>DC=AS x VUS x %AF</b>	\$ 1.969.750,88
--------------------------	-----------------

Ahora: daño al remanente

<b>DR = AR x VU x FE x FU x FR</b>	\$ 886.422,47
------------------------------------	---------------

Donde:

**AR** = Área remanente (área predio - área servidumbre) 32.910,00 m2  
**VU** = Valor unitario promedio de la finca \$ 6.023,70  
**FE** = Factor de extensión  
**FE** =  $31,68489282 \times (AR)^{-0,366894}$  0,6973836261  
**FU** = Factor de ubicación 20,00%  
**FR** = Relacion del área de servidumbre sobre el área total 3,21%

PREDIAL A PERPETUIDAD		
PREDIAL	\$	44.670,00
% SERVIDUMBRE		3,21%
<b>PORCION DE PREDIAL=</b>	<b>\$</b>	<b>1.433,91</b>

<b>VS = DC + DR + To + C</b>
------------------------------

**Área total predio** 34.000,00 m2

Donde:

**VS = Valor a pagar por la servidumbre** **\$ 3.464.279,28**  
**DC** = Derechos cedidos \$ 1.969.750,88  
**DR** = Daño al remanente  
**TO** = Valor sitio de las torres  
**C** = Valor de las construcciones o mejoras

<b>VS = DC + DR + To + C</b>		
<b>DC =</b>	\$	1.969.750,88
<b>DR =</b>	\$	886.422,47
<b>Area de torre=</b>		100,00 m2
<b>TO =</b>	\$	602.370,30
<b>C =</b>	\$	-
<b>PREDIAL=</b>	\$	1.433,91
<b>PREDIAL CAUSADO 3 AÑOS=</b>	\$	4.301,72
<b>VS =</b>	\$	3.464.279,28

**SON:**

<b>TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS          SETENTA Y NUEVE 28/100</b>
--

$$DR = VT - VL - VR$$

DR = Daño al remanente

VT = Valor total del inmueble antes de imponer la servidumbre \$ 1.201.843.879,50

VL = Valor del lote segregado (o pagado por la servidumbre) \$ 3.464.279,28

VR = Valor del remanente (valor terreno con la servidumbre impuesta) \$ 1.205.308.158,78

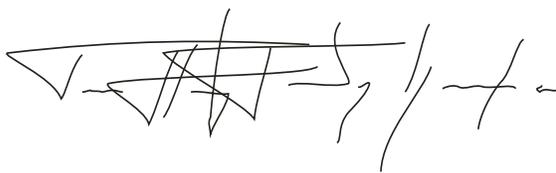
DR = VT - VL - VR \$ 1.201.843.879,50 - \$ 3.464.279,28 - \$ 1.205.308.158,78 = \$ 6.928.558,56

SON:

SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO 56/100

PAGO DE NOTARIADO Y REGISTRO E IMPUESTOS Gastos compraventa				
GASTOS DE ESCRITURACION				
Derechos Notariales			Tasa 3/1000	= \$ 31.178,51
Copia original papel de seguridad	6 un	x	\$ 3.700,00	= \$ 22.200,00
Copias protocolo papel de seguridad	54 un	x	\$ 3.700,00	= \$ 199.800,00
			Suma	= \$ 253.178,51
		IVA	16%	= \$ 40.508,56
Retencion en la fuente (Exenta en venta para el estado)				\$ -
Constancia de afectacion				\$ 5.500,00
Recaudo Fondo Especial de Notariado				\$ 7.250,00
Recaudo Superintendencia de Notariado y Registro				\$ 7.250,00
Suman gastos de escrituracion en Notaría				\$ 566.865,59

DAÑO EMERGENTE	
CALCULOS INDEMNIZATORIOS POR SERVIDUMBRE	\$ 3.464.279,28
PERDIDA DE VALOR DEL PREDIO POR SERVIDUMBRE	\$ 6.928.558,56
PAGO DE NOTARIADO Y REGISTRO E IMPUESTOS	\$ 566.865,59
<b>TOTAL PAGO INDEMNIZATORIO:</b>	<b>\$ 10.959.703,44</b>
DIEZ MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TRES 44/100	



**TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA**  
AVAL-6775220.

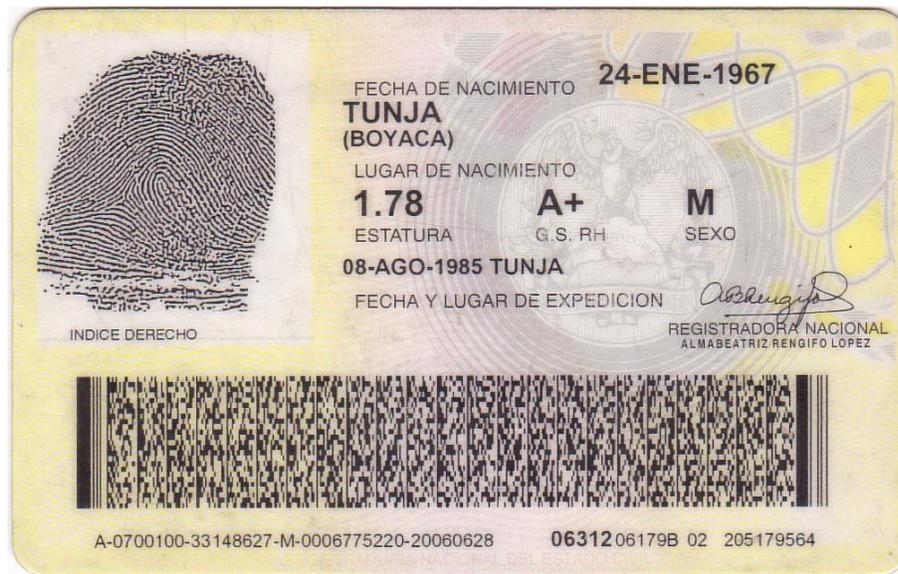


**JESÚS EFREN FORERO BUSTAMANTE**  
AVAL-6774125

## 14. ANEXOS DOCUMENTALES DE LOS AVALUADORES

### 14.1 DOCUMENTACIÓN PERSONAL TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA

- CEDULA DE CIUDANÍA



## • TARJETA PROFESIONAL



Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios  
CVAD-2021-1046345

### CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA COPNIA

#### EL DIRECTOR GENERAL

#### CERTIFICA:

1. Que TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA, identificado(a) con Cedula de Ciudadanía 6775220, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de TECNOLOGIA EN ANALISIS Y DESARROLLO DE SISTEMAS DE INFORMACION con CERTIFICADO DE INSCRIPCION PROFESIONAL - AUXILIAR 15967-030441 desde el 15 de Octubre de 2013, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 1865.
2. Que el(la) CERTIFICADO DE INSCRIPCION PROFESIONAL - AUXILIAR es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) CERTIFICADO DE INSCRIPCION PROFESIONAL - AUXILIAR se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los diecinueve (19) días del mes de Octubre del año dos mil veintiuno (2021).

Rubén Darío Ochoa Arbeláez

Firma del titular (\*)

(\*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas, la falta de firma del titular no invalida el Certificado.  
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.  
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web [https://tramites.copnia.gov.co/Copnia\\_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart](https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart) indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA – COPNIA  
Calle 78 N° 9 - 57 - Teléfono: 322 0191 - Bogotá D.C.  
e-mail: [contactenos@copnia.gov.co](mailto:contactenos@copnia.gov.co)  
[www.copnia.gov.co](http://www.copnia.gov.co)

REPUBLICA DE COLOMBIA  
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA  
COPNIA



CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN  
PROFESIONAL AUXILIAR No.  
15967-030441 BYC  
TECNOLOGO EN ANALISIS Y DESARR.  
DE SISTEMAS DE INFORMACION  
DE FECHA 15/10/2013  
TONIO HENRY  
FUENTES SAAVEDRA  
C.C. 6775220  
SERVICIO NACIONAL DE  
APRENDIZAJE "SENA"

*Juan David Barrantes*  
PRESIDENTE DEL CONSEJO

Derechos Reservados

Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003, que autoriza a su titular para ejercer como Profesional Auxiliar de la Ingeniería en todo el Territorio Nacional.

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA.

Calle 78 No. 9 - 57 Oficina 1301 Tel.: 636 5364 Bogotá D.C.  
01 8000 116590

• **CERTIFICADO RAA**



PIN de Validación: ada10a77



**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) **TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6775220, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-6775220**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• 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.	07 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• 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.	28 Jul 2017	Régimen de Transición	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	06 Sep 2019	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	28 Jul 2017	Régimen de Transición	



PIN de Validación: ada10a77



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

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

<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
06 Sep 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 con el Código URB-1005, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.**
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0483, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 30 de Junio de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.**
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0289, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Noviembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 28 de Noviembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.



PIN de Validación: ada10a77



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



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

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: TUNJA, BOYACÁ  
Dirección: CALLE 20 NO. 12-84 OFICINA 201A  
Teléfono: 3114487665  
Correo Electrónico: [fuentest.h@gmail.com](mailto:fuentest.h@gmail.com)

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

Técnico Laboral en Avalúos - Universidad de Ciencias Aplicadas y Ambientales U.D.C.A.  
Tecnólogo en Análisis y Desarrollo de Sistemas de Información - El servicio Nacional de Aprendizaje SENA,.

**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) TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6775220.**

**El(la) señor(a) TONIO HENRY FUENTES SAAVEDRA 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**

**ada10a77**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

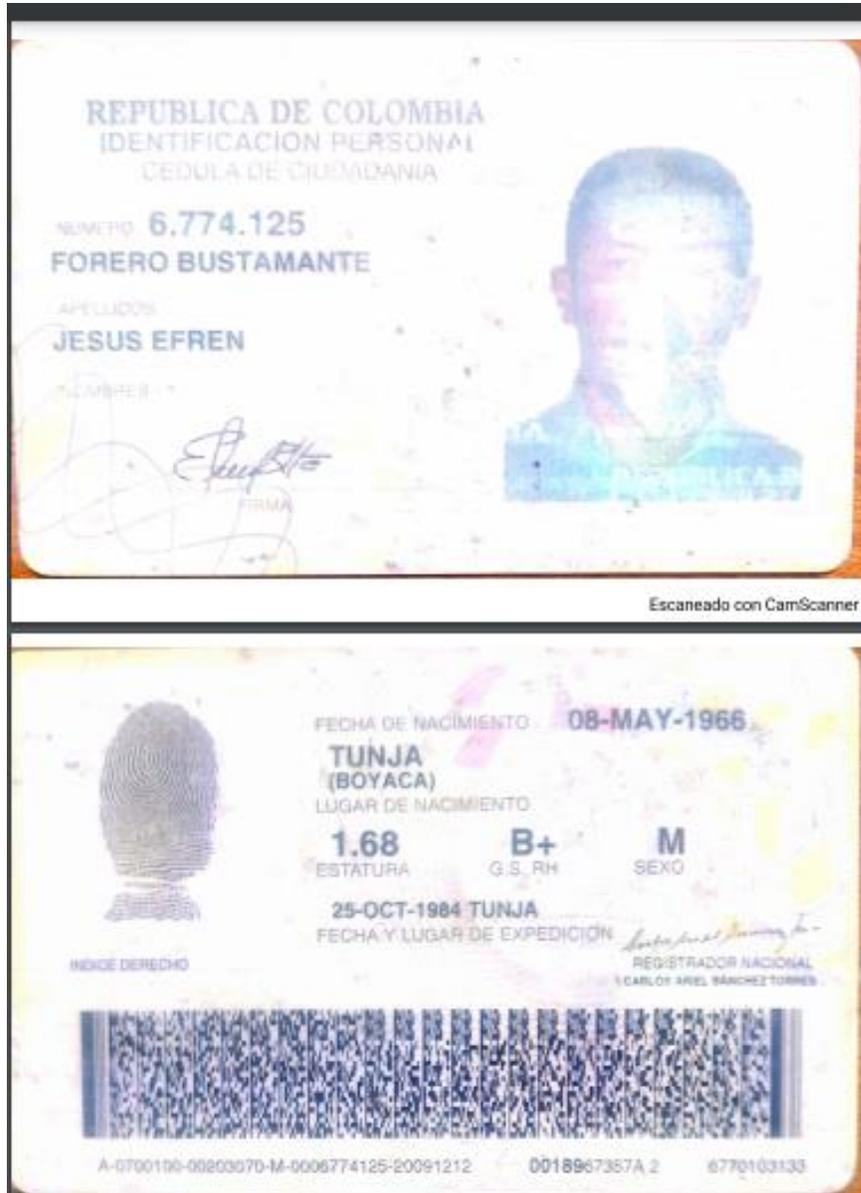


PIN de Validación: ada10a77



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

14.2 DOCUMENTACIÓN PERSONAL JESÚS EFRÉN FORERO BUSTAMANTE



**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA  
COPNIA**

**EL DIRECTOR GENERAL**

**CERTIFICA:**

1. Que JESUS EFREN FORERO BUJSTAMANTE, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 6774125, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA AGRONOMICA con MATRICULA PROFESIONAL 03000-13370 desde el 21 de Octubre de 1992, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 884.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los trece (13) días del mes de Junio del año dos mil veintiuno (2021).



**Rubén Darío Ochoa Arbeláez**

\_\_\_\_\_  
Firma del titular (\*)

(\*) Con el fin de verificar que el titular autorizó su participación en procesos estatales de selección de contratistas, la falta de firma del titular invalida el Certificado.  
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1996. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato pdf.  
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el dfo web [https://transparencia.copnia.gov.co/Copnia\\_Microsites/CertificadosOfGoodStanding/CertificadosOfGoodStanding.aspx](https://transparencia.copnia.gov.co/Copnia_Microsites/CertificadosOfGoodStanding/CertificadosOfGoodStanding.aspx) indicando el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.



PIN de Validación: b7fb0ae9



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JESUS EFREN FORERO BUSTAMANTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6774125, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6774125.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JESUS EFREN FORERO BUSTAMANTE se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 30 Ene 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 30 Ene 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>		
<b>Alcance</b> • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	<b>Fecha</b> 30 Ene 2018	<b>Regimen</b> Régimen de Transición
<b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b>		
<b>Alcance</b> • Edificaciones de Conservación arquitectónica	<b>Fecha</b> 22 Feb 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PIN de Validación: 57fb0ee9



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



<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>22 Feb 2021</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, Impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>22 Feb 2021</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artes , Joyas , Muebles con valor histórico, cultural</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>22 Feb 2021</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>30 Ene 2018</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>22 Feb 2021</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>22 Feb 2021</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>



PIN de Validación: b7fb0ae9



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 23 de Noviembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

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

Ciudad: TUNJA, BOYACÁ  
Dirección: CALLE 22 N° 15 A -31  
Teléfono: 3204914989  
Correo Electrónico: [efren8forero@gmail.com](mailto:efren8forero@gmail.com)

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

Corporación Tecnológica Empresarial - Técnico laboral por competencias en Avalúos  
Ingeniero Agronomo - La Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JESUS EFREN FORERO BUSTAMANTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6774125.

El(la) señor(a) JESUS EFREN FORERO BUSTAMANTE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b7fb0ae9**

Página 3 de 4



PIN de Validación: 5780ae9



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 Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

### 14.3 REGISTRO FOTOGRAFICO

VÍA DE ACCESO



ACCESO VEHICULAR



FACHADA CONSTRUCCIÓN



RESERVORIO



INTERIOR DE LA CONSTRUCCIÓN



INTERIOR DE LA CONSTRUCCIÓN



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



INTERIOR DE LA CONSTRUCCIÓN



VISTA PARTE ALTA PREDIO



POZOS DE AGUA



POZOS DE AGUA



HORNO DE LA LADRILLERA



ZONA DE PRODUCCIÓN



VISTA GENERAL PREDIO



VISTA GENERAL PREDIO



VISTA GENERAL PREDIO



VISTA GENERAL PREDIO



VISTA GENERAL PREDIO



CONSTRUCCIÓN



VISTA GENERAL PREDIO



VISTA GENERAL PREDIO



HORNO DE LADRILLERA



VISTA GENERAL PREDIO



VISTA GENERAL PREDIO



CONSTRUCCIÓN



VISTA GENERAL PREDIO



VISTA GENERAL PREDIO



HORNO DE LADRILLERA



VISTA GENERAL PREDIO



VISTA GENERAL PREDIO PARTE ALTA



VISTA GENERAL PREDIO PARTE ALTA



OFERTA



OFERTA



 <b>ALCALDÍA</b> MUNICIPAL DE OICATÁ	Departamento de Boyacá <b>ALCALDÍA MUNICIPAL DE OICATÁ</b> NIT. 800.026.156-5.		<b>MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS</b>		
	Macroproceso: <b>APOYO</b>	Subproceso: <b>ADMINISTRACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN</b>	Versión	00	
			Vigencia	13-03-2017	
			Código	AD-F-OF-07	
Formato: OFICIOS					

## USO DE SUELO US-MO-SP-2021-137

### LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Conforme a lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Oicatá adoptado por el municipio mediante Acuerdo No. 025 Del año 2000 en el cual se establece la reglamentación de los usos de suelo y acuerdo 018 de 2014, conforme a la facultad conferida en el artículo 25 de la Ley 388 de 1997, y a la atribución específica concedida en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Nacional, y en consideración a la información suministrada, solicita dicha certificación para la actividad de SOLICITUD DIRECTA PARA CONOCER EL USO ADECUADO DEL INMUEBLE, a fin de gestionar en forma expedita la solicitud requerida por el interesado presume que la información suministrada por el mismo es correcta, completa y verdadera de conformidad con el Artículo 83 de la Constitución Nacional,

### CERTIFICA QUE

Que el predio **EL GRADO**, identificado con numero catastral 15500000000040032000, localizado en la vereda Forantiva del Municipio de Oicatá; corresponden a **ZONA SILVO AGROPECUARIA** (comprende área de lomas y laderas onduladas de vocación agrícola semiintensiva), según el plano Numero: 30 que corresponde a **ZONIFICACION PARA LA REGLAMENTACIÓN DEL USO DE LOS SUELOS (USO RECOMENDADO)**, del citado acuerdo Municipal y que en dicha categoría del Acuerdo 025 del año 2000 y estableciendo el siguiente régimen de usos:

<b>USOS PRINCIPALES</b>	<b>REVEGETALIZACIÓN, REHABILITACIÓN, AGRICULTURA CON TECNOLOGIA APROPIADA.</b>
<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN, PASTOREO EXTENSIVO, SERVICIOS, RESIDENCIAL CAMPESTRE INDIVIDUAL.</b>
<b>USOS RESTRINGIDOS (CONDICIONADOS)*</b>	<b>AGRICULTURA SEMIMECANIZADA, PASTOREO EXTENSIVO, PASTOREO SEMINTENSIVO, MINERÍA, COMERCIO, INDUSTRIA, RECREACIÓN, TURISMO, RESIDENCIAL CAMPESTRE AGRUPACIONES.</b>

Elaborado por: <i>Henry Herrera Niño</i>	Revisado: <i>Arq. Cristian Camilo Largo</i>	Aprobado por: <i>Arq. Cristian Camilo Largo</i>
<i>Secretario</i>	<i>Secretario de Planeación y Desarrollo Urbanístico</i>	<i>Secretario de Planeación y Desarrollo Urbanístico</i>

 <b>ALCALDÍA</b> MUNICIPAL DE OICATÁ	Departamento de Boyacá <b>ALCALDIA MUNICIPAL DE OICATÁ</b> NIT. 800.026.156-5.		<b>MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS</b>		
	Macroproceso: <b>APOYO</b>	Subproceso: <b>ADMINISTRACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN</b>	Versión	00	Página 2 de 6
			Vigencia	13-03-2017	
			Código	AD-F-OF-07	
Formato: OFICIOS					

<b>USOS PROHIBIDOS</b>	<b>RESIDENCIAL URBANO INDIVIDUAL, RESIDENCIAL URBANO AGRUPACIONES, LOS DEMAS.</b>
------------------------	---

### CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

Las diversas actividades socioeconómicas o usos del suelo existente y propuesto para Oicatá, se describen a continuación:

**PROTECCIÓN:** Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

**CONSERVACIÓN:** Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

**REVEGETALIZACIÓN:** Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

**REHABILITACIÓN:** Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

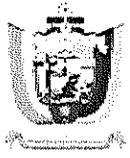
**AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA:** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de más recursos.

**AGRICULTURA SEMIMECANIZADA:** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite (buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo)

**PASTOREO EXTENSIVO:** Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área (menos de 0,2 unidades de gran ganado por Ha).

**PASTOREO SEMIINTENSIVO:** Actividades similares a la anterior, pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. 1 unidad de gran ganado por Ha).

**MINERÍA:** Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo

 <b>ALCALDÍA</b> MUNICIPAL DE OICATÁ	Departamento de Boyacá <b>ALCALDÍA MUNICIPAL DE OICATÁ</b> NIT. 800.026.156-5.		<b>MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS</b>		
	Macroproceso: <b>APOYO</b>	Subproceso: <b>ADMINISTRACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN</b>	Versión	00	Página 3 de 6
			Vigencia	13-03-2017	
			Código	AD-F-OF-07	
Formato: OFICIOS					

**COMERCIO:** Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

**SERVICIOS:** Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades Institucionales y sus instalaciones o infraestructura.

**INDUSTRIA:** comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indica para cada sector.

**RECREACIÓN:** Comprende los lugares de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

**TURISMO:** conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso que requieren de infraestructura adecuada.

**RESIDENCIAL CAMPESTRE:** comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familiares y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los sectores residenciales o de vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Individual:** construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas.

2. **Agrupación:** construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

**RESIDENCIAL URBANO:** comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

- **Que teniendo en cuenta el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT Proyecto de Acuerdo 025 del 2000; NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS, se define lo siguiente:**

**ARTICULO 79:** Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

## **NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

**ARTICULO 81: CESIONES PUBLICAS,** Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

**a. Para vías locales públicas:** Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación reglamentará los nuevos proyectos, sus usos y podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

 <b>ALCALDÍA</b> MUNICIPAL DE OICATÁ	Departamento de Boyacá <b>ALCALDIA MUNICIPAL DE OICATÁ</b> NIT. 800.026.156-5.		<b>MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS</b>		
	Macroproceso: <b>APOYO</b>	Subproceso: <b>ADMINISTRACIÓN DE LA          DOCUMENTACIÓN</b>	Versión	00	Página 4 de 6
			Vigencia	13-03-2017	
			Código	AD-F-OF-07	
Formato: OFICIOS					

**b. Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos** municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

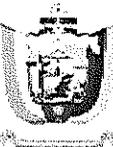
**c. Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):** Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cual estará definida en la demarcación que expida la junta de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

**ARTICULO 82: CESIONES COMUNALES:** En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que, en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

**PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES:** Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

- 1.2 M2 de oficinas de Administrador o de salón social por cada unidad de vivienda.
- 2.50 M2 de salón comunal o espacio de área deportivas por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

 <b>ALCALDÍA</b> MUNICIPAL DE OICATÁ	Departamento de Boyacá <b>ALCALDÍA MUNICIPAL DE OICATÁ</b> NIT. 800.026.156-5.		<b>MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS</b>		Página 5 de 6
	Macroproceso: <b>APOYO</b>	Subproceso: <b>ADMINISTRACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN</b>	Versión	00	
			Vigencia	13-03-2017	
			Código	AD-F-OF-07	
Formato: OFICIOS					

**ARTICULO 83: REVEGETACIÓN OBLIGATORIA,** Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

**ARTICULO 84: PATIOS** Para unifamiliares o bifamiliares: Área mínima: 9m<sup>2</sup>- Lado mínimo 3 metros  
 Para multifamiliares: Área mínima: 16 m<sup>2</sup>- mínimo 4 metros.

**ARTICULO 85: ALTURA MAXIMA,** Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

- Un Piso                      Altura a cumbre        : 5.00mts
- Un Piso y altillo        Altura a cumbre        : 5.00mts
- Dos pisos                 Altura a cumbre        : 5.50mts
- Dos pisos y altillo     Altura a cumbre        : 8.00mts

**PARÁGRAFO 1:** Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

**PARÁGRAFO 2:** Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.

**ARTICULO 86: AISLAMIENTOS:** Toda construcción que se desarrolle debe realizar su aislamiento total tanto posterior como lateral del lote donde está ubicado; si existen culatas en los predios vecinos, se exigirá la autorización de los propietarios vecinos.

**PARÁGRAFO:** En el caso de los lotes ubicados dentro del área urbana se les dará un plazo de un año a partir de la promulgación del presente Acuerdo para el aislamiento de que trata el anterior artículo.

**ARTICULO 87: EMPATES,** Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

**ARTICULO 88: VOLADIZOS:** Tendrán n ancho máximo de 0.60 % el ancho del andén y una altura mínima del voladizo sobre el andén de 2,50 m. preferiblemente para balcones. Los aleros como los voladizos tendrán las mismas medidas.

 <b>ALCALDÍA</b> MUNICIPAL DE OICATÁ	Departamento de Boyacá <b>ALCALDIA MUNICIPAL DE OICATÁ</b> NIT. 800.026.156-5.		<b>MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS</b>		
	Macroproceso: <b>APOYO</b>	Subproceso: <b>ADMINISTRACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN</b>	Versión	00	Página 6 de 6
			Vigencia	13-03-2017	
			Código	AD-F-OF-07	
Formato: OFICIOS					

**ARTICULO 89: ANDENES:** tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, una altura mínima de 0.17 m pendientes hacia el centro de la vía entre 0.5 y 2.5%.

En el andén no se construirá ningún tipo de obstáculo, escalinata o rampa a excepción de las rampas de acceso y salida de máximo 0.50 de ancho por 1.0 m de largo a partir del borde exterior que permitan la circulación de los discapacitados.

En caso de pendientes longitudinales superiores al 5% deberán utilizarse materiales antideslizantes y para pendientes superiores al 22% se podrá construir escalinatas de máximo 10 huellas y un descanso.

**ARTICULO 90: OCHAVAS:** En las construcciones esquineras preferiblemente sin antejardín se construirá en curva de una circunferencia tangente a los lados de la edificación, con radio mínimo de 1,50 m. En las esquinas de los andenes y de los antejardines (los ya existentes), se harán ochavas en forma circular con radio mínimo de 0,60 metros.

**ARTICULO 91: CERRAMIENTO DEL PREDIO,** Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.

En el sector rural: Cercas transparentes-Arborización en los linderos

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación.

**ARTICULO 92: PARQUEADEROS:** En áreas de vivienda menores de 100 m2 se autoriza la construcción de un garaje para vehículos menores de 3,5 toneladas de capacidad, para áreas mayores se autorizan hasta dos parqueaderos, con las medidas y señalización adecuada a personas de reducida movilidad.

Lugar y Fecha de Expedición: Oicatá, Boyacá 27 de octubre de 2021.



**ARQ. CRISTIAN CAMILO LARGO SEGURA**  
 Secretario de Planeación

**Nota:** El concepto favorable de uso del suelo no genera ni crea derechos especiales al propietario, ni reemplaza las licencias o permisos que amerite su desarrollo; además no autoriza licencia alguna de construcción.