

JUZGADO 49 CIVIL CTO.

JUN 23 '22 PM 3:00

Recibido
444
31 folios
PASR

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

**AVALÚO DEL BIEN EXPROPIADO Y DETERMINACIÓN DE
LA INDEMNIZACIÓN CORRESPONDIENTE**

JUN 23 '22 PM 3:00



CL 129D 152 09
LOCALIDAD DE SUBA
BOGOTÁ D.C.
SOLICITADO POR:

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
PROCESO EXPROPIACIÓN
No. 11001-31-03-031-2009-0004-00

Bogotá D.C. mayo de 2022

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO
Bogotá, JUNIO 18 de 2022.

Doctor
Juez Cuarenta y Nueve (49) Civil del Circuito de Bogotá
Carrera 10 No. 14-33 piso 15.
Ciudad

Ref: Proceso expropiación N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de empresa de
acueducto y alcantarillado de Bogotá E.S.P., contra Juan Mauricio Palacios
Osorio

Demandante: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.

Demandada: Juan Mauricio Palacios Osorio

Asunto: Dictamen Pericial conjunto, rendido por Perito en Bienes Inmuebles
designado de la Lista de Auxiliares de la Justicia.

**Objeto: AVALÚO DEL BIEN EXPROPIADO A LA FECHA DE LA
OFERTA DE COMPRA, CORRESPONDIENTE AL 07-12-2005, Y
DETERMINACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN CORRESPONDIENTE
DESDE LA FECHA DE ENTREGA DEL BIEN A LA EAAB 16-07-2019
HASTA 18-06-2022**

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: El presente experticio fue requerido mediante notificación
realizada por la Doctora Margarita Rosa Oyola García Secretaria del Juzgado
Cuarenta y Nueve (49) Civil del Circuito de Bogotá D.C.

**Nosotros en calidad de PERITOS AVALUADORES, legalmente nombrados y
posesionados como obra en autos dentro del radicado de la referencia,
conjuntamente presentamos la experticia solicitada.**

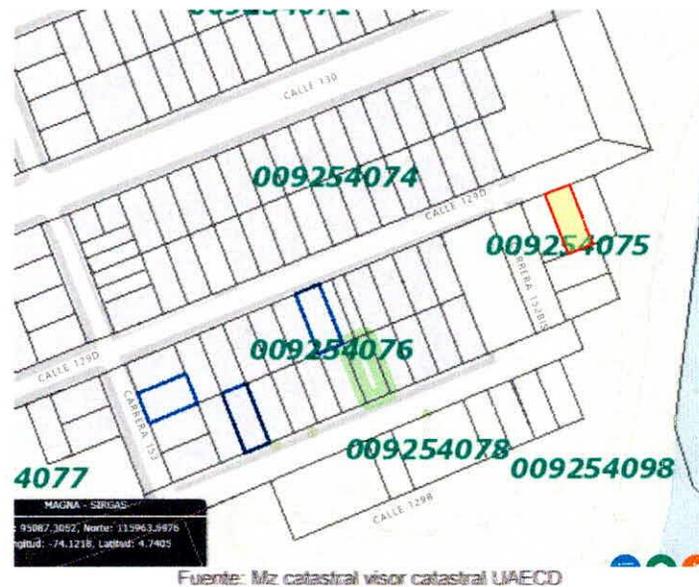
1. Nilson Rafael Murgas Torres, mayor de edad , domiciliado en esta ciudad
capital, identificado como aparece en mi firma, actúo como Perito Avaluador
debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores la experticia
solicitada se hará y presentará personalmente, sin intervención alguna del
Instituto Geográfico Agustín Codazzi". "La responsabilidad del Instituto Agustín
Codazzi se limita a la elaboración, comunicación y publicación de la lista
prevista en el artículo primero de esta resolución".

2- Javier Oswaldo Parra Cardenas, mayor de edad, domiciliado en esta
ciudad capital, identificado como aparece en mi firma, actúo como Perito
Avaluador debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores la
experticia solicitada se hará y presentará personalmente sin intervención
alguna de la Lonja a la cual me encuentro afiliado.

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

- 1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote urbanizado no urbanizable..
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Comercial para proceso de expropiación, Indemnizatorio.
- 1.4. DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
- 1.5. MUNICIPIO: Bogotá D. C.
- 1.6. LOCALIDAD: El predio hace parte de la localidad de Suba.
- 1.7. BARRIO O URBANIZACIÓN: Lisboa 009254

DIRECCIÓN: Según información obrante en el expediente aparece la siguiente dirección: **CL 129D 152 09**



- 1.8. MARCO JURÍDICO: Adquisición de inmuebles por expropiación Judicial *Capítulo 7 Ley 388/97 Artículo 62 párrafo 1, que a la letra dice "El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica".* Inciso declarado EXEQUIBLE véase sentencia Corte Constitucional C-1074 de 2002.

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

En esta misma sentencia se precisa que "El precio base de la negociación se fundamentará en el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexará a la oferta de compra. El término para formular observaciones, al mismo, empezará a correr a partir de la notificación de oferta de compra. **El avalúo tendrá una antelación máxima de seis (6) meses respecto a la fecha de la notificación de la oferta de compra**". *El resaltado es personal.*

Adicionalmente, se tienen en consideración las siguientes sentencias de la corte constitucional que fijan criterios para la estimación del valor **INDEMNIZATORIO**, así:

Con relación al procedimiento para la estimación del **Daño Emergente** del predio objeto de avalúo se debe tener en cuenta fundamentalmente la normatividad para este tipo de avalúos, en la Sentencia T-638 de 2011 de la Corte Constitucional que dice:

*"Con relación a los procedimientos y normas que se deben tener en cuenta para la elaboración de este tipo de dictámenes, es preciso indicar y traer a colación apartes de la Sentencia T-638/11, cuyo Magistrado Ponente: doctor LUIS ERNESTO VARGAS SILVA, de la Corte Constitucional, que en lo referente a las expropiaciones se indica: **el valor comercial determinado se debe tener en cuenta la reglamentación vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y en particular con su destinación económica.**"* *El resaltado es personal.*

*Para el Lucro Cesante se tiene como fundamento procedimental lo establecido en la **sentencia C-153 de 1994**, que indicó: "(...) es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. **Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización.**"* *El resaltado es personal.*

Sentencia C-750/15, Síntesis de la decisión, Por consiguiente, la Corte concluye que la restricción a un término de seis (6) meses para la tasación del daño por lucro cesante fijado por el parágrafo del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, quebranta el artículo 58 de la Constitución, porque impone un límite abstracto de cuantificación del perjuicio que impide al juez ponderar los intereses del expropiado y de la comunidad para calcular una indemnización justa. El lapso señalado en la norma obligaría al funcionario judicial a reconocer un resarcimiento que no asegure la protección especial de personas discapacitadas, niños o de ancianos, casos en que el resarcimiento es

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P., contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

restitutivo. Inclusive, la regulación abstracta sería un obstáculo para la que indemnización cumpla con su función reparatoria, pues se dejaría de atender las circunstancias concretas, pese a que evaluar esos elementos es un mandato superior consignado en el artículo 58. Ante ello, la Sala declarará inexecutable la expresión "hasta por un periodo máximo de seis (6) meses." El resaltado es personal.

1.10 DESTINACIÓN ACTUAL: El inmueble actualmente está como zona de Protección de las obras requeridas para la ejecución del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN, CONTROL DE CRECIENTES Y DESCONTAMINACIÓN A TRAVÉS DE INTERCEPTORES Y RECOLECTORES, PARA EL HUMEDAL JUAN AMARILLO", se aprecia en el informe de avalúo que no existía construcción de ningún tipo.

1.11 FECHA DE INFORME: junio 18 de 2022.

2 INFORMACIÓN CATASTRAL

Manzana Catastral: 009254 75
Cédula Catastral: 009254750600000000
CHIP: AAA0272YFBR.
Área de terreo: 60,00
Fuente: Tomada de certificación catastral.



Sábado Junio 18 de 2022 09:41:03 AM

SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

BOLETIN CATASTRAL:

Identificadores Prediales

El predio con nomenclatura oficial: CI. L29D 152 09 - código postal 11151. Con dirección(es) secundaria(s) / Incluye(s): *****. Identificado con cédula catastral : 009254750600000000 . Código de Sector : 009254750600000000. Numero Predial Nacional : 110010192115409750006000000000. Chip : AAA0272YFBR. Matriz : D123 L151A 99. de la ZONA NOROCC. Localidad : SUEBA. Barrio : LISBOA. Fecha incorporación : 31-07-2020 . Fecha de actualización : 31-12-2021. vigencia formación : 1998. Procesos de actualización : 2003 2009 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2022

Información Jurídica

PROPIETARIOS: 1

Propietarios	Identificación	% Cop.	Esqr.	Fecha	Not/Juz
JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO	C.	79.341844	100.000	639 03/02/1989	2

Circulo : I SANTA FE DE BOGOTA Matricula : OSRN20001373 Propiedad PARTICULAR

Información Económica

Destino: 63 NO URBANIZ/SUELO PROTEG Estrato: 0 Coeficiente P.H.

Avalúos:				
Area Terreno (M2)	Area Construida (M2)	Valor Avaluo	Vig.	
60.00	.00	\$ 1,769,000	2022	
60.00	.00	\$ 1,709,000	2021	
60.00	.00	\$ 1,696,000	2020	
60.00	.00	\$ 1,733,000	2019	
60.00	.00	\$ 1,782,000	2018	

La inscripción en catastro no consume título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión. Resolución 070 de 04 de Febrero de 2011. IGAC.

Impreso en Bogotá D.C., a los 18 del mes de Junio de 2022

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

3 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS

- a) Auto del Juzgado 49 Civil del Circuito de Bogotá, del nueve (9) de marzo de 2022.
- b) Certificado de tradición matrícula 50N-20001373, impreso el 13/10/2010
- c) Oficio 0750-2005, oferta de compra de fecha 07 de diciembre de 2005.
- d) Copia del avalúo N° 480-HJA 670, elaborado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores, en septiembre 5 de 2005.
- e) Consignación depósito judicial del 28 de abril de 2009 (folio 172).

4 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO: JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

4.2 **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura 0639 de fecha 03/02/1988 de la notaria Segunda de Bogotá.

4.3 **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:** 50N-20001373 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C. zona norte.

4.4 **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** En notación N° 4, mediante oficio N° 0654 del 07-12-2005 del Acueducto de Bogotá, se realiza oferta de compra en bien urbano (Medida Cautelar).

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad y fue tomada de la documentación obrante en el expediente.

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El sector catastral LISBOA, se encuentra ubicado al nor occidente de la ciudad delimitado así:

POR EL NORTE : Barrio Santa Rita de Suba
POR EL ESTE : Barrio Toscana
POR EL SUR : Cauce del humedal Juan Amarillo
POR EL OESTE : Barrio Santa Cecilia Cauce del río Bogotá

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

- 5.7 INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector cuenta con servicios básicos más complementarios acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, teléfonos, gas domiciliario, alumbrado público. El sector cuenta con infraestructura de equipamiento y servicios públicos, las vías son vehiculares, pavimentadas, con andenes, sardineles y existencia de algunas zonas verdes
- 5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Las perspectivas de valorización son bajas, debido a que se encuentra en la periferia de la ciudad y la alta inseguridad del sector desarrollando bodegas de reciclaje.

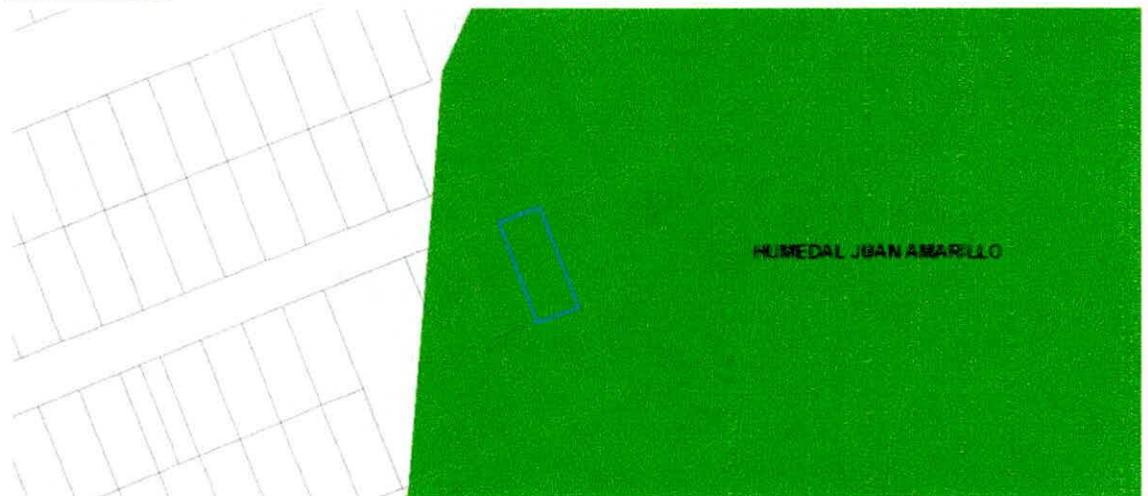
6 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Una vez revisada la Normatividad vigente para la fecha de la oferta de compra que corresponde al 7-12-2005, se tiene que el inmueble corresponde a Lote y que la norma de uso de suelo corresponde a suelo protegido por ronda hidráulica.

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013, Modificación excepcional del Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial POT; por parte del Consejo de Estado, el Ministerio de Vivienda, emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004.

La normatividad está enmarcada en Decreto 190 de 2004 correspondiente al Plan de Ordenamiento territorial vigente, que para este sector reglamenta:

SUELO DE PROTECCIÓN: Es una categoría de suelos constituido por las zonas y área de terreno que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o formar parte de las zonas de utilidad pública, para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.



PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P., contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

Adicionalmente está comprendido en lo establecido en los artículos 100 a 103 y 110 del Decreto 190 de 2004.

Que corresponden a:

Artículo 100. Corredores Ecológicos (artículo 91 del Decreto 469 de 2003).

Artículo 101. Corredores Ecológicos de Ronda. Identificación y Alínderamiento (Artículo 92 del Decreto 469 de 2003). Del que hace parte el Canal de Torca.

Artículo 102. Planes de manejo de los principales Corredores Ecológicos de Ronda (artículo 93 del Decreto 469 de 2003).

Artículo 103. Corredores Ecológicos. Régimen de Usos (artículo 94 del Decreto 469 de 2003).

El régimen de usos de los corredores ecológicos, conforme a su categoría, es el siguiente:

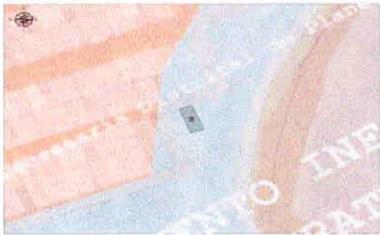
Corredores Ecológicos de Ronda:

1. En la Zona de Manejo y Preservación Ambiental: Arborización urbana, protección de avifauna, ciclo rutas, alamedas y recreación pasiva.

2. En la ronda hidráulica: Forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.

Fecha: 2022 06 18

Informe de Predios en área del Corredor Ecológico de Ronda





Dirección: CL 129 D 152 9

El predio seleccionado se encuentra afectado por zona de manejo y preservación ambiental Humedal Juan Amarillo según Res. 970 de 29/04/2018



Página 1 de 1

Consultado el plano de urbanismo del barrio se tiene que el bien inmueble objeto de esta experticia:

**PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO**

1. Se ubica dentro de Ronda Hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental del humedal Juan Amarillo y afluentes de interceptores y colectores (Río Arzobispo); según Resolución N° 0663 del 18 de junio de 2003 de la EAAB.
2. Zona de amenaza y riesgo alto, predio ubicado en la zona de amenaza y riesgo alto, predio ubicado en la zona de amenaza y de alto riesgo según concepto No 3998 de junio de 2004 de la dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá.

7 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio medianero, aledaño a la cicloruta del río Juan Amarillo

7.1.2 ÁREAS:

FUENTE	ÁREA (M ²)
Avalúo Sociedad Colombiana de Avaluadores 480 HJA 670	60,00
AREA CERTIFICACION CATASTRAL	60,00
AREA FOLIO DE MATRICULA	60,00

Nota: El área está sujeta a verificación por parte de la entidad solicitante.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE: En longitud de 5,0 Mts con vía de acceso

SUR: En longitud de 5,0 Mts con el lote # 2 de la misma manzana.

ORIENTE: En longitud de 12,0 Mts con el lote # 5 de la misma manzana.

OCCIDENTE: En longitud de 12,00 Mts con el lote # 3 de la misma Manzana.

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

PLANO DE LOTE

	Fecha	18/06/2022	Vereda/Manzana	009254075
	Localidad	11		
	Barrio	LISBOA		



7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El lote presenta una topografía plana

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: El terreno es de forma geométrica rectangular.

7.1.6 FRENTE: El lote presentaba un frente de 5,0 metros frente a la vía de acceso.

7.1.7 FONDO: 12,00 metros.

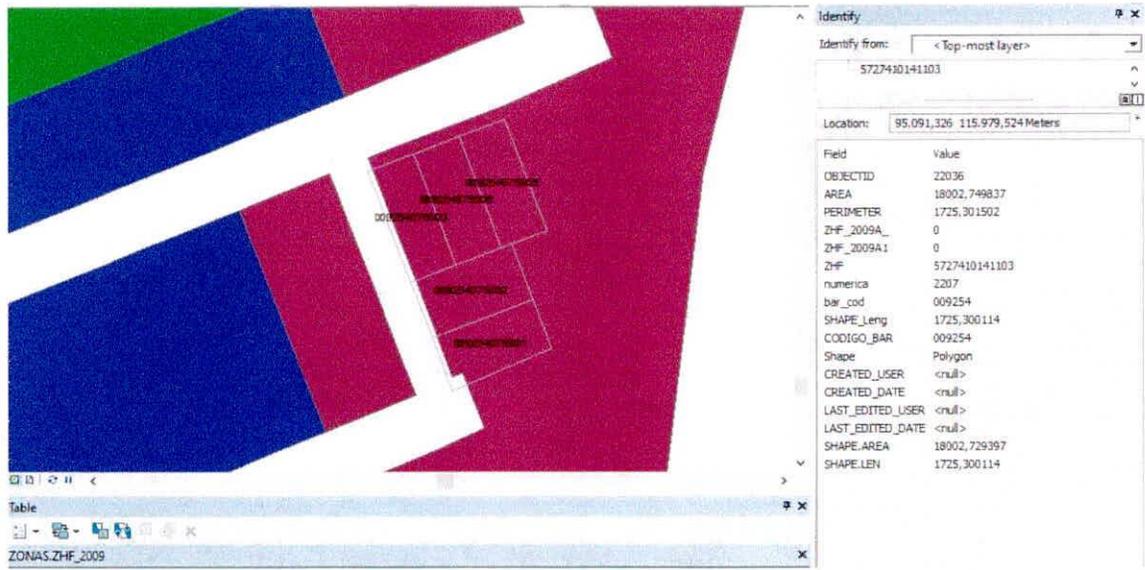
7.1.8 RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1:2,4

7.1.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: al predio se puede llegar por la calle 130 la cual se encuentra en buen estado.

7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS: El sector para la fecha de la oferta de compra gozaba de los servicios básicos más complementarios de Acueducto, alcantarillado y energía pública, gas natural, alumbrado público, transporte, telefonía.

Como dato adicional se tiene el pantallazo del plano de ZHFG vigencia 2009 donde se evidencia que le predio es suelo protegido, y que tiene servicios básicos más complementarios y vías vehiculares pavimentadas.

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P., contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO



7.1.9 ANEXOS: No posee anexos.

8 MÉTODO DEL AVALÚO

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

Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Por tratarse de un predio ubicado en suelo protegido el ejercicio valuatorio que se realiza en estos casos, parte del análisis o estudio del mayor valor de suelo rural de uso agropecuario cercano al inmueble, más el valor del urbanismo con que se contaba en el sector a la fecha de la oferta de compra. En este caso particular se realizó la investigación de las zhfg de la vigencia más reciente a la fecha de oferta de compra, para verificar que urbanismo tenía el lote.

9 ANALISIS DE ANTECEDENTES

Como antecedente se tiene el avalúo practicado por la Corporación Lonja Sociedad Colombia de Avaluadores, realizado el 5 de septiembre de 2005 y que sirvió de base para la oferta de compra, el cual se liquidó de la siguiente manera:

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

4. AVALÚO

TERRENO				CONSTRUCCIONES			
ÍTEM	ÁREA	VR. M2	SUBTOTAL	ÍTEM	ÁREA	VR. M2	SUBTOTAL
TERRENO	60,00	\$ 125.000	\$ 7.500.000				\$ -
VALOR TERRENO			\$ 7.500.000	VALOR CONSTRUCCIONES			\$ -
VALOR TOTAL TERRENO, MÁS CONSTRUCCIONES							\$ 7.500.000

AVALÚO SON: SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE.

10 CONSIDERACIONES

Adicionalmente a lo expuesto en los capítulos anteriores para la determinación del valor de la indemnización del inmueble materia del presente informe, se ha analizado y considerado los siguientes aspectos más relevantes:

- El hecho de encontrarse afectado por la "CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN, CONTROL DE CRECIENTES Y DESCONTAMINACIÓN A TRAVÉS DE INTERCEPTORES Y RECOLECTORES, PARA EL HUMEDAL JUAN AMARILLO. hace que se prohíba construir, lo que afecta negativamente al predio.
- Localización general del inmueble, en la zona noroccidente de la ciudad, encontrándose sobre el costado oriental del Humedal Juan Amarillo
- El avalúo se realiza en las condiciones **NORMATIVAS Y ECONÓMICAS** para la fecha de la oferta de compra correspondiente al 5 de septiembre de 2005
- El estado de mantenimiento y conservación del inmueble de acuerdo a la información suministrada en el proceso de expropiación.
- Las características físicas del terreno, en relación con la cabida superficial, linderos, dimensiones, forma, topografía y sus relaciones frente fondo.
- Para efectos del cálculo del **DAÑO EMERGENTE**, se toma como punto de partida la fecha de la oferta de compra, que corresponde al 5 de septiembre de 2005.

Para el cálculo del **LUCRO CESANTE**, se toma como fecha de partida la fecha de entrega del bien a la EAAB (16-07-2019).

11 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

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

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo

Se buscaron valores de predios rurales de uso agropecuario en sectores cercanos para el año 2021 siendo lo más cercano a la fecha de la oferta de compra.

Se tiene el siguiente estudio de suelo rural realizado entre el mes de julio y diciembre del año 2021, el cual se relaciona a continuación:

OFERTA	TIPO	UBICACIÓN	ÁREA TERRENO (m ²)	VALOR PREDIO	FAC NEG	VAL NEG	VALOR PROM/m ²	FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	Finca	Suzoá	96.000,00	\$ 3.800.000.000,00	5%	\$ 3.650.000.000,00	\$ 37.604,17	3112303836	may-21	Finca de 15 hectáreas, desarrollada en pastos	
2	Finca	Subachoque	179.200,00	\$ 6.500.000.000,00	5%	\$ 6.175.000.000,00	\$ 34.458,71	3112185639	may-21	Finca plana agroganadera.	
3	Finca	Subachoque vereda EL ALTO	44.800,00	\$ 1.500.000.000,00	2%	\$ 1.470.000.000,00	\$ 32.812,50	3112192840	may-21	Sobre vía principal a Subachoque	

PROMEDIO	\$ 34.958,46
DESV EST	\$ 2.434,61
COEF VAR	6,96%
LIM SUP	\$ 37.393,07
LIM INF	\$ 32.523,85
ADOPTADO	\$ 37.000,00

De acuerdo al estudio de mercado, se tomó como valor más probable del mejor suelo rural de uso agropecuario, un valor cercano al promedio de las ofertas encontradas, adoptando el valor \$ 37.000/m², equivalente a \$ 370.000.000/Ha.

El valor anteriormente obtenido se DEFLACTA hasta la fecha de la oferta de compra que corresponde al 7 de diciembre de 2005 obteniéndose el siguiente resultado:

ITEM	PERIODO	IPC	FACTOR DE INDICES	VALOR DE REFERENCIA	VALOR RESULTANTE
INDICE INICIAL	2021-12	111,41	0,53	\$ 37.000	\$ 19.495
INDICE FINAL	2005-12	58,70			

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

Inflación total al consumidor

1/

Consulte la plataforma que ha
dispuesto el **DANE** por medio de
la cual expide y certifica los
Indices de Precios al
Consumidor.

Año(aaaa)-Mes(mmm)	Índice	Inflación anual %	Inflación mensual %	Inflación año corrido %
2005-05	57,95	5,04	0,41	3,51
2005-06	58,18	4,83	0,40	3,93
2005-07	58,21	4,91	0,05	3,98
2005-08	58,21	4,88	0,00	3,98
2005-09	58,46	5,02	0,43	4,42
2005-10	58,60	5,27	0,23	4,66
2005-11	58,66	5,10	0,11	4,78
2005-12	58,70	4,85	0,07	4,85
2021-12	111,41	5,62	0,73	5,62
2022-05	118,70	9,07	0,84	6,55
SUMATORIA			64,28	

Adicionalmente se procedió a estimar el valor del costo de urbanismo para el sector de localización y para la fecha de la oferta de compra, partiendo del estudio realizado por catastro distrital para el diciembre de 2021, este valor se deflactó por I.C.C.P. (Índice de Costos de la Construcción Pesada), obteniendo finalmente el valor del urbanismo para la fecha de la oferta de compra que corresponde al 7 de diciembre de 2005.

ITEM	PERIODO	INDICES	FACTOR DE INDICES	VALOR DE REFERENCIA	VALOR RESULTANTE
INDICE INICIAL	2021-12	103,78	0,54	\$ 141.000	
INDICE FINAL	2005-12	56,16		\$ 76.301	

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO					
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO					
DESCRIPCION	%	ITEM	VR UNIT (S/M2) 2021	ITEM	VR UNIT (S/M2) Vig. 2022
AREA POR ITEMS					
PRELIMINARES	15,70%		\$ 22.100	X	\$ 22.300
INSTALACIONES HIDROSANEARIAS					
ACUEDUCTO	1,50%		\$ 2.780	X	\$ 2.780
ALCANTARILLADO	5,43%		\$ 7.630	X	\$ 7.630
PLUVIAL	4,58%		\$ 6.460	X	\$ 6.460
INSTALACIONES ELECTRICAS	25,32%		\$ 35.850	X	\$ 35.450
INSTALACIONES TELEFONICAS	6,71%		\$ 9.460	X	\$ 9.460
INSTALACIONES GAS NATURAL	0,78%		\$ 1.090	X	\$ 1.090
VRMS					
VRMS PRIMARIO - Aferrado y Escasección a máquina	33,60%		\$ 25.200	X	\$ 25.200
VRMS V2 a VRMS Adufado	14,00%		\$ 22.000	X	\$ 20.900
CALZADA V2 a VRMS Adufado	9,25%		\$ 12.100	X	\$ 12.000
ANDENES	4,20%		\$ 5.800	X	\$ 5.500
SACABONES	0,70%		\$ 1.000	X	\$ 1.000
VR UNIT (S/M2)	380,00%	VR UNIT	\$ 203.120		\$ 193.120
VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO					\$ 193.000

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P., contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO



El futuro es de todos Gobierno de Colombia

ICCP - Índices serie empalme según canasta general y grupos de obra*

Total nacional
2000 = 2000

Índices 2005

Meses	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Total ICCP	95,41	95,48	95,97	95,76	95,97	95,96	96,07	96,00	95,98	95,99	95,91	96,06
Canasta General												
Equipos	67,43	67,77	69,07	68,22	68,66	68,68	68,63	68,64	68,67	68,62	68,62	68,62
Materiales	95,67	95,71	95,42	95,05	95,29	95,25	95,40	95,24	95,03	94,95	94,98	95,47
Transporte	69,72	69,72	69,72	69,72	69,72	69,72	69,71	69,73	69,73	70,39	70,39	70,39
Mano de obra	48,04	48,26	48,57	48,59	48,72	48,72	48,72	48,72	48,72	48,72	48,72	48,72
Costos indirectos	97,96	97,96	98,41	98,47	98,48	98,94	98,69	98,70	98,70	98,70	98,70	98,70
Grupos de obra												
Obras de explotación	57,10	57,27	57,86	58,09	58,10	58,10	58,27	58,28	58,28	58,28	58,28	58,45
Sub bases y bases	48,64	48,29	49,07	49,90	49,96	50,02	50,16	50,18	50,23	50,49	50,53	50,57
Transporte de materiales	57,26	57,40	58,29	58,77	59,02	59,03	59,20	59,21	59,20	59,20	59,20	59,48
Aceros y elementos metálicos	52,59	52,38	52,47	52,42	52,52	52,39	54,06	52,34	52,50	52,75	52,74	52,78
Acero estructural y cables de acero	60,03	60,59	60,63	60,81	60,79	60,99	60,97	60,75	60,95	60,96	60,94	60,64
Concretos, morteros y obras varias	54,60	54,35	54,96	54,76	55,00	54,95	54,96	54,84	54,80	54,85	54,85	55,16
Concreto para estructura de puentes	58,59	58,60	60,13	59,57	60,24	60,45	60,40	60,38	60,36	60,43	60,44	60,65
Pavimentaciones con asfalto	48,90	48,83	48,99	48,68	48,73	48,90	48,93	50,11	50,22	50,35	50,47	50,46

Índices 2007

Meses	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Total ICCP	100,93	101,34	101,54	101,93	102,39	102,80	102,50	102,42	102,44	102,30	102,42	102,78
Canasta General												
Equipos	100,61	100,60	101,12	100,99	101,40	101,60	102,01	102,12	102,10	102,19	102,25	102,26
Materiales	101,12	101,15	102,12	102,61	103,23	103,81	104,04	104,99	104,64	104,36	104,57	105,20
Transporte	100,09	100,05	100,05	100,05	100,08	100,01	100,03	100,04	100,04	100,04	100,04	100,43
Mano de obra	101,25	101,53	101,76	101,83	102,23	102,36	102,51	102,36	102,57	102,58	102,56	102,56
Obras de explotación	100,73	101,14	101,40	101,48	101,68	102,06	102,45	102,85	102,91	102,97	102,95	103,21
Sub bases y bases	100,71	100,76	101,46	101,61	101,59	101,85	102,22	102,76	102,73	102,79	102,76	102,43
Transporte de materiales	100,24	100,39	100,42	100,45	100,42	100,77	100,81	100,82	100,84	100,89	100,89	100,89
Aceros y elementos metálicos	101,58	102,72	103,89	104,46	105,01	105,09	105,17	105,02	105,10	105,16	105,06	105,26
Concretos, morteros y obras varias	101,32	101,91	102,07	102,31	102,62	102,56	103,51	104,07	102,96	103,79	103,90	104,30
Concreto para estructura de puentes	101,39	101,21	102,03	101,61	102,52	102,89	103,05	103,76	103,81	103,81	103,56	103,83
Pavimentaciones con asfalto, primarias, geotextiles	100,25	100,13	102,57	101,17	102,71	103,35	104,42	104,48	103,68	103,45	103,81	104,57

Fuente: DANE - Índice de Costos de la Construcción Pesada (ICCP)

Actualizado al 28 de enero de 2002

NOTA: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos subgrupos en el índice. Se sugiere a los usuarios consultar los señalamientos de métodos para el DANE, ya que son calculadas con la totalidad de cifras disponibles para el índice.

NOTA 2: Los resultados presentados para los registros ubicados en las filas 463 a 466 del presente archivo, hacen referencia a los grupos de costo, en tanto que los ubicados en las filas 468 a 469 se refieren a los resultados para los grupos de obra, del año 2007.

Una vez estimados estos 2 valores se sumaron entre sí, obteniendo el valor más probable para el terreno ubicado en Zona de Protección del Humedal Juan Amarillo, objeto de avalúo para la fecha de la oferta de compra, así:

VALOR SUELO RURAL AGROPECUARIO	VALOR COSTO URBANISMO	TOTAL M2
\$ 19.495	\$ 76.301	\$ 95.796

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

11.2 VALOR ADOPTADO al 07 de diciembre de 2005 fecha en la cual se realizó la oferta de compra por parte de la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá.

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO
AREA TERRENO	M2	60	\$ 95.796

12 RESULTADO DEL AVALÚO PARA EL 7 DE DICIEMBRE DE 2005.

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	M2	60	\$ 95.796	\$ 5.748.000

SON: CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS
MONEDA LEGAL COLOMBIANA

13 VALOR INDEMNIZATORIO (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).

13.1. DAÑO EMERGENTE:

Para la estimación del daño emergente se toma como punto de partida lo expuesto en la Sentencia de la Corte Constitucional C-1074 de 2002. "El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica". El resaltado es personal.

Dado que dentro del expediente no se encontraron pagos parciales al propietario, se entiende que el valor a pagar a diciembre de 2021, fecha del estudio de mercado utilizado para el presente informe, es el siguiente:

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

VALOR POR M2 DE TERRENO PARA EL DIC DE 2021

VALOR SUELO RURAL AGROPECUARIO	VALOR COSTO URBANISMO	TOTAL M2
\$ 37.000	\$ 141.000	\$ 178.000

RESULTADO DEL AVALÚO PARA EL DIC DE 2021.

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	M2	60	\$ 178.000	\$ 10.680.000

SON: DIEZ MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA
LEGAL COLOMBIANA

13.2. LUCRO CESANTE.

El lucro cesante es el valor económico que como consecuencia del daño no ingresó al patrimonio del perjudicado. El lucro cesante está constituido por los recursos que se dejaron de percibir desde el 16 DE JUNIO DE 2019 fecha de la entrega anticipada del inmueble, hasta el 18 de junio de 2022, fecha de corte para la presentación del informe.

Para el cálculo del Lucro Cesante tomamos el rendimiento financiero con el D.T.F. (Intereses de depósito) certificado por el Banco de La República establecido para cada uno de los meses enmarcados dentro del periodo determinado que para el caso es del 01 de junio de 2019 hasta el 30 de mayo de 2022, fecha de corte para la presentación del dictamen pericial, obteniéndose así el valor correspondiente a este rubro, el cual se detalla en la siguiente tabla:

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

FECHA		IPC	FACTOR	VALOR	DTF	TASA MENSUAL	LUCRO CESANTE
INICIAL	FINAL						
				\$ 10.680.000			
01/05/2019	31/05/2019	0,31	1,0031	\$ 10.713.108	4,5	0,38	\$ 40.174
01/06/2019	30/06/2019	0,27	1,0027	\$ 10.742.033	4,52	0,38	\$ 40.462
01/07/2019	31/07/2019	0,22	1,0022	\$ 10.765.666	4,47	0,37	\$ 40.102
01/08/2019	31/08/2019	0,09	1,0009	\$ 10.775.355	4,43	0,37	\$ 39.779
01/09/2019	30/09/2019	0,23	1,0023	\$ 10.800.138	4,48	0,37	\$ 40.321
01/10/2019	31/10/2019	0,16	1,0016	\$ 10.817.419	4,41	0,37	\$ 39.754
01/11/2019	30/11/2019	0,10	1,0010	\$ 10.828.236	4,43	0,37	\$ 39.974
01/12/2019	31/12/2019	0,26	1,0026	\$ 10.856.389	4,52	0,38	\$ 40.892
01/01/2020	31/01/2020	0,42	1,0042	\$ 10.901.986	4,54	0,38	\$ 41.246
01/02/2020	29/02/2020	0,67	1,0067	\$ 10.975.029	4,46	0,37	\$ 40.791
01/03/2020	31/03/2020	0,57	1,0057	\$ 11.037.587	4,5	0,38	\$ 41.391
01/04/2020	30/04/2020	0,16	1,0016	\$ 11.055.247	4,55	0,38	\$ 41.918
01/05/2020	31/05/2020	-0,32	0,9968	\$ 11.019.870	4,29	0,36	\$ 39.396
01/06/2020	30/06/2020	-0,38	0,9962	\$ 10.977.995	3,76	0,31	\$ 34.398
01/07/2020	31/07/2020	0,00	1,0000	\$ 10.977.995	3,34	0,28	\$ 30.555
01/08/2020	31/08/2020	-0,01	0,9999	\$ 10.976.897	2,79	0,23	\$ 25.521
01/09/2020	30/09/2020	0,32	1,0032	\$ 11.012.023	2,39	0,20	\$ 21.932
01/10/2020	31/10/2020	-0,06	0,9994	\$ 11.005.416	2,03	0,17	\$ 18.617
01/11/2020	30/11/2020	-0,15	0,9985	\$ 10.988.908	1,96	0,16	\$ 17.949
01/12/2020	31/12/2020	0,38	1,0038	\$ 11.030.666	1,93	0,16	\$ 17.741
01/01/2021	31/01/2021	0,41	1,0041	\$ 11.075.891	1,91	0,16	\$ 17.629
01/02/2021	28/02/2021	0,64	1,0064	\$ 11.146.777	1,81	0,15	\$ 16.813
01/03/2021	31/03/2021	0,51	1,0051	\$ 11.203.626	1,77	0,15	\$ 16.525
01/04/2021	30/04/2021	0,59	1,0059	\$ 11.269.727	1,76	0,15	\$ 16.529
01/05/2021	31/05/2021	1,00	1,0100	\$ 11.382.424	1,82	0,15	\$ 17.263
01/06/2021	30/06/2021	-0,05	0,9995	\$ 11.376.733	1,91	0,16	\$ 18.108
01/07/2021	31/07/2021	0,32	1,0032	\$ 11.413.139	1,9	0,16	\$ 18.071
01/08/2021	31/08/2021	0,45	1,0045	\$ 11.464.498	1,99	0,17	\$ 19.012
01/09/2021	30/09/2021	0,38	1,0038	\$ 11.508.063	2,05	0,17	\$ 19.660
01/10/2021	30/10/2021	0,38	1,0038	\$ 11.551.794	2,22	0,19	\$ 21.371
01/11/2021	30/11/2021	0,38	1,0038	\$ 11.595.690	2,65	0,22	\$ 25.607
01/12/2021	30/12/2021	0,38	1,0038	\$ 11.639.754	3,08	0,26	\$ 29.875
01/01/2022	30/01/2022	0,38	1,0038	\$ 11.683.985	3,47	0,29	\$ 33.786
01/02/2022	28/02/2022	0,38	1,0038	\$ 11.728.384	4,31	0,36	\$ 42.124
01/03/2022	30/03/2022	0,38	1,0038	\$ 11.772.952	4,97	0,41	\$ 48.760
01/04/2022	30/04/2022	0,38	1,0038	\$ 11.817.689	5,97	0,50	\$ 58.793
01/05/2022	30/05/2022	0,38	1,0038	\$ 11.862.597	7,04	0,59	\$ 69.594
						TOTAL	\$ 1.182.434

SON: UN MILLON CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

14 INDEMNIZACION: DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE

La indemnización es la reparación del daño causado a los propietarios del predio, por la expropiación del mismo, mediante el pago o desembolso del valor del inmueble (**Daño emergente**) y el reconocimiento de los intereses correspondientes al valor por cancelar (**Lucro cesante**) si fuere del caso.

VALOR DAÑO EMERGENTE	VALOR LUCRO CESANTE	VALOR TOTAL INDEMNIZACION
\$ 10.680.000	\$ 1.182.434	\$ 11.862.434

SON: ONCE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA

En los términos anteriores dejó en consideración del despacho el dictamen pericial solicitado; no sin antes, manifestar al despacho mi total disposición de ampliarlo y/o complementarlo si el despacho o las partes así lo requieren.

Adicionalmente nos permitimos solicitar respetuosamente al Despacho nos sean asignados los honorarios profesionales a que tenemos derecho por la experticia profesional realizada como miembros de la lista de auxiliares expertos del IGAC y del RAA, realizado de forma conjunta; atendiendo así, lo ordeno el Despacho en 9 de marzo de 2022.

Atentamente



ING. JAVIER PARRA CARDENAS
CC 79572103 – RAA AVAL 79572103
Auxiliar de la justicia lista del RAA.
Registro Abierto de Avaluadores RAA
CR 7 BIS 138-73 CASA 13 BOGOTÁ – CEL 310 8848810

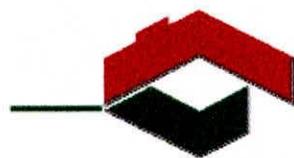


Nilson Murgas Torres
C.C. 17971633
Perito Auxiliar de la justicia C.S.J.
Teléfonos: 3114409726
Calle 143 No 58C-41 Apto 603

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO

	
VISTA ACTUAL DEL LOTE	VISTA ACTUAL DEL LOTE
	
VISTA ACTUAL DEL LOTE	VISTA ACTUAL DEL LOTE
	
VISTA ACTUAL DEL SECTOR LOTE	VISTA ACTUAL DEL LOTE

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

CONSTANCIA

C.P.R. 039-2022

La suscrita Presidente de la **CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ – LONJA INMOBILIARIA**, Entidad Gremial sin ánimo de lucro, de carácter privado, con personería Jurídica reconocida mediante Resolución No 543 de 23 de febrero de 1968, del Ministerio de Justicia, reconocida como lonja de propiedad raíz, de la Honorable Corte Constitucional mediante Sentencia del Magistrado ponente Dr. José Gregorio Hernández, No C-492/96. Fundador de la primera Entidad Reguladora de Avaluadores – ANA, lo anterior de conformidad con lo preceptuado en la ley 1673 de 2013, hace CONSTAR:

Que, el Ingeniero **JAVIER PARRA CÁRDENAS**, es miembro del comité de Avaluadores de la entidad, que ha cumplido con todos los requerimientos y programas, tanto del Gremio, como del Comité, que asiste permanentemente a los cursos, conferencias y talleres específicos de la actividad, por tanto, la **CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ – LONJA INMOBILIARIA**, lo designó como Avaluador Profesional con el Registro CPR No.080 en las especialidades de: Inmuebles Urbanos – Inmuebles Rurales – Recursos Naturales y Suelos de Protección – Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos – Inmuebles Especiales: Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil – Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio – Intangibles – Intangibles Especiales. RAA AVAL-79572103.

La presente certificación se expide en Bogotá D.C., a los 18 días del mes de marzo de dos mil veintidos (2022).

Atentamente,

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
Representante Legal

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO



PIN de Validación: b77c0ae9



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JAVIER OSWALDO PARRA CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79572103, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79572103.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER OSWALDO PARRA CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO



PN de Valoración: b7/cbae9f



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO



PIN de Validación: 677c0bae0



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



ANEXO 1
Código de Registro: 11-25-2009
Supleno 1.0 - 2010
Código de Registro de Avaluadores: 11-25-2009
Código de Registro: 11-25-2009
Código de Registro: 11-25-2009

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 39A 29B 10 SUR

Teléfono: 3108848810

Correo Electrónico: javierparracardenas1@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialización en Ingeniería de la Tasación y Valoración - Universitat Politècnica de València

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) JAVIER OSWALDO PARRA CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79572103.

El(la) señor(a) JAVIER OSWALDO PARRA CARDENAS 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

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO



PIN de Validación: b77c0ae9



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
b77c0ae9

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 Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P., contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO



URL de Validación: s/m20u4c



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900790614-2

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

El señor(a) NILSON RAFAEL MURGAS TORRES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17971633, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17971633.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NILSON RAFAEL MURGAS TORRES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción: 13 Feb 2017 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 13 Feb 2017 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción: 27 Jul 2018 | Régimen: Régimen Académico

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO



PIN de Validación: 51920164c



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO



PIN de Verificación: 57626a4c



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO



PIN de Validación: b1b20a4c



Fecha de inscripción 27 Jul 2018	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CALLE 143 NO 58C 41 APTO 603
Teléfono: 573114409728
Correo Electrónico: nmurgas@yahoo.com

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

- Economista - Universidad Cooperativa de Colombia.
- Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) **NILSON RAFAEL MURGAS TORRES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17971633. El(la) señor(a) **NILSON RAFAEL MURGAS TORRES** 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

b1b20a4c

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 Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PROCESO EXPROPIACIÓN N° 11001-31-03-031-2009-0004-00 de
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P.,
contra JUAN MAURICIO PALACIOS OSORIO



PSI de Validación: 87820e4c



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal