

## 8. EVALUACIÓN PREDIAL DE ALTERNATIVAS

### 8.1. GENERALIDADES

De acuerdo a lo establecido en los Términos de Referencia, la evaluación predial hace parte de la valoración de alternativas, ya que es necesario identificar la necesidad de compra de predios, así como la reubicación de poblaciones, lo anterior, con el objeto de poder ejecutar las obras que han sido previstas para cada una de las líneas objetivo preseleccionadas.

Una vez determinadas las soluciones de rehabilitación de cada una de las líneas preseleccionadas, se procedió a realizar la evaluación predial, identificando las líneas o corredores de estudio que requerían de una descripción detallada que permitiera la valoración.

En el desarrollo de la evaluación predial de alternativas a través de las verificaciones de campo, se estableció que los requerimientos de evaluación predial se presentaban en aquellas líneas sobre las cuales es necesaria la realización de obras de estabilización geotécnica o cambios de alineamiento.

### 8.2. METODOLOGÍA EMPLEADA

A continuación se describe la metodología empleada para la evaluación predial:



1. Consulta en la Dirección de Bienes Raíces de la EAAB: Revisión de los predios que han sido adquiridos por la Empresa para cada corredor de las líneas matrices. Se consultó el Inventario Bienes Inmuebles de la Gerencia Administrativa Dirección Bienes Raices de Diciembre de 2000, y entre otros los siguientes planos:
  - Tanque de los Alpes I y II (G-2 No. 159).
  - Línea Silencio – Vitelma ( Calle 16 por carretera Circunvalación) (RMC de 08-04-89)
  - Línea Silencio-Vitelma (Predios comprendidos entre ABSC. K6+395 a K6+615 (REG1 15/89).
  - Levantamiento topográfico Barrio Juan Rey
  - Barrio Quindío, Lote 1 Manzana M (DBR 08)
  - La Laguna Servidumbres de desague (DBR 01-22-96)
2. Revisión de las soluciones de rehabilitación planteadas para cada una de las líneas preseleccionadas, con el objeto de determinar las obras que se proyectan en predios que no pertenecen a la Empresa.
3. Verificación en campo de los sitios identificados, para toma de información secundaria.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente mencionadas, se estableció que para el general de las líneas preseleccionadas, las soluciones de rehabilitación, renovación y mantenimiento se desarrollan a lo largo del alineamiento actual, por lo cual no es requerido adquirir predios en estas líneas y su evaluación predial no es necesaria. Sin embargo, para las líneas cuya solución de rehabilitación requiere obras de estabilización geotécnica, es importante la evaluación de predios, lo anterior, ya que las obras geotécnicas no se desarrollan sobre el alineamiento de la línea, y en consecuencia requieren evaluación predial.

### 8.3. CONSIDERACIONES GENERALES

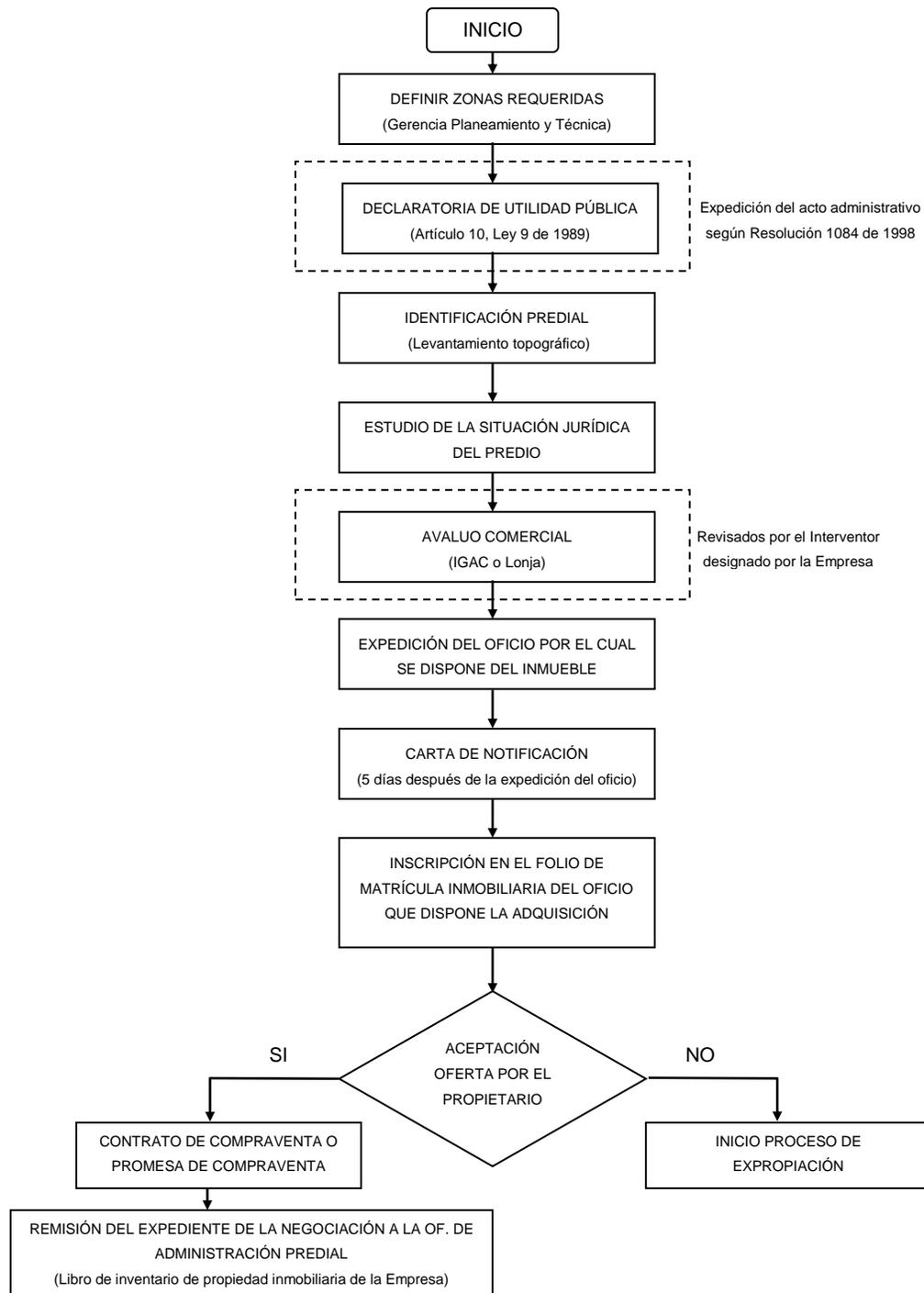
Según lo establecido por la Dirección de Bienes Raíces de la EAAB, previo al proceso de negociación directa o a la expropiación de un predio se deben desarrollar las actividades que se muestran en la Figura 8.1 y que se relacionan a continuación:

1. Definición por parte de las Gerencias de Planeamiento y Técnica de las zonas requeridas por el proyecto.
2. Identificación del corredor requerido para la obra con la determinación de la zona de manejo y preservación ambiental, contenida en plano de registro, con fundamento en el cual se hace la declaratoria de Utilidad Pública por los motivos señalados en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997.
3. Expedición del acto administrativo que declara de Utilidad Pública la zona requerida para el proyecto, a través de la Gerencia Técnica, de acuerdo a la Delegación de funciones contenida en la Resolución 1084 de 1998, y en la cual se determina el procedimiento para la adquisición de inmuebles, constitución de servidumbre u ocupación de los mismos, así como la normatividad existente que regula cada uno de los procesos.
4. Identificación predial. Dentro de esta actividad, se debe realizar el reconocimiento del predio, levantamiento topográfico, donde se determina el área de afectación del terreno y las áreas de construcciones o mejoras existentes.
5. Identificación Jurídica. Consiste en el estudio de la situación jurídica del predio. Como parte de esta actividad se tiene: entrevista con el propietario o poseedor de la zona afectada, recaudo y estudio de títulos de propiedad con tradición de 20 años (escritura pública, promesa de compraventa, certificado de libertad), y diligenciar el formulario “Estudio de Títulos” existente para el efecto, recopilación y verificación de

información ante el DACD y/o Departamento Administrativo de Planeación Distrital cuando se trate de urbanizaciones y construcciones.

6. Solicitud de avalúo comercial. La valoración de los inmuebles se solicita al Instituto geográfico Agustín Codazzi o a la Lonja que para el efecto designe la Empresa. Lo anterior, siguiendo el procedimiento señalado por el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, en el formato “Solicitud de Avalúo”, elaborado para el efecto.
7. Recepción de los avalúos. Una vez recibidos los avalúos, éstos son revisados por el Interventor designado para el efecto. La Empresa por consideraciones de carácter técnico tiene cinco (5) días hábiles para interponer el recurso de Revisión ante la misma Lonja o el recurso de Impugnación ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, lo anterior con el objeto de que la valoración comercial sea corregida, reformada o confirmada. La entidad evaluadora tiene un término de quince (15) días para pronunciarse sobre la solicitud de Revisión. Decidida la revisión, y si hay lugar a la impugnación, la entidad que decidió la revisión deberá remitir el expediente al IGAC dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión. El IGAC tiene quince (15) días hábiles para resolver la Impugnación.

Figura No. 8.1. Diagrama Conceptual. Proceso para la negociación directa de un predio



### **8.3.1 NEGOCIACIÓN DIRECTA O ENAJENACIÓN VOLUNTARIA**

1. Para adelantar el trámite de negociación de predios requeridos, el Gerente Administrativo, delegatario del Gerente General y Represente Legal de la Empresa, de acuerdo a la Resolución de Delegación de funciones 1084 de 1998, expide el oficio por medio del cual se dispone la adquisición del inmueble.
2. La carta de notificación la cual se envía dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del oficio de carta de oferta.
3. Surtido el trámite de notificación, y dentro del término de cinco (5) días hábiles, deberá solicitarse a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del correspondiente inmueble, el oficio que dispone la adquisición.
4. Si dentro del término señalado para dar respuesta a la oferta el propietario manifiesta su aceptación se procederá a elaborar la respectiva reserva presupuestal.
5. En caso de acuerdo entre las partes, se celebrará contrato de promesa de compraventa o contrato de compraventa. Cuando se trate de contrato de compraventa, se debe elaborar la minuta y enviar a la Notaria. En caso de que el acuerdo esté contenido en un contrato de promesa de compraventa, se deberá otorgar escritura pública en un plazo máximo de dos (2) meses.
6. Perfeccionada la negociación del inmueble (recibidos por parte de la Empresa el predio y los documentos de titulación y por parte del vendedor los giros correspondientes al valor del terreno) se remitirá el expediente de la negociación a la oficina de Administración Predial, para que sea incluido en el libro de inventario de propiedad inmobiliaria de la Empresa.

Este proceso se muestra en el diagrama conceptual de la figura 8.1.

### **8.3.2 PROCESO DE EXPROPIACIÓN**

Sí transcurridos treinta (30) días hábiles después de notificada la oferta de compra, sin que se tenga acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa o contrato de compraventa y agotadas todas las posibilidades de concertación con el propietario será obligatorio iniciar el proceso de expropiación.

### **8.3.3 SERVIDUMBRES**

La servidumbre es un gravamen que deben soportar los predios de propiedad particular, afectados por la ejecución de una obra de interés público o social. Para efectos de la negociación de la Constitución de este derecho se sigue el procedimiento establecido para enajenación directa o voluntaria.

### **8.3.4 IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRES**

Terminada la etapa de negociación directa para la constitución de los derechos de servidumbre con el propietario del predio afectado, sin lograr acuerdo contenido en un contrato de constitución de servidumbre, la Empresa está facultada para dar inicio al proceso judicial de imposición de servidumbre o hacer imposición de la misma por vía administrativa.

### **8.3.5 OCUPACIÓN TEMPORAL**

En ejercicio de la función social de la propiedad, los propietarios, poseedores y tenedores de predios están obligados a permitir su ocupación cuando sea necesario para la realización de obras públicas de interés social, recibiendo a cambio una indemnización. Para efectos de la indemnización, esta será valorada por la entidad evaluadora, siguiendo para el efecto el procedimiento señalado por el Decreto 1420 de 1998, y se tendrá en cuenta el término durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

Para la negociación con el propietario, se sigue el procedimiento de negociación voluntaria señalada anteriormente. El acuerdo formal con el propietario, se llevará a un contrato de ocupación temporal.

#### **8.3.5.1 OCUPACIÓN TEMPORAL O DEFINITIVA**

Esta es facultad otorgada a las Entidades prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, por el artículo 57 de la Ley 142 de 1994, cuyo procedimiento está regulado por el Decreto 222 de 1983.

Cuando transcurrido un (1) mes desde el momento en que la entidad hizo la solicitud de ocupación temporal, al propietario, poseedor o tenedor y no obtuviere el consentimiento para la ocupación temporal o no hubiere acuerdo sobre el valor de la indemnización la Empresa podrá llevar a cabo la ocupación temporal, para cuyo efecto podrá solicitar el apoyo de la autoridad competente.

Este mismo procedimiento, será el utilizado para efectos de la ocupación definitiva, cuando el propietario no acepta la oferta de compra y se niega a hacer entrega anticipada del inmueble, mediante acuerdo contenido en acta de compromiso, y siempre por motivos de urgencia o necesidad del servicio, debidamente justificada por el área correspondiente.

## 8.4. REQUERIMIENTO DE PREDIOS

Una vez revisada la documentación existente en la Dirección de Bienes Raíces de la EAAB, los levantamientos topográficos y la verificaciones de campo se identificaron los siguientes predios.

### 8.4.1 PREDIOS PARA OCUPACIÓN TEMPORAL

La ocupación temporal de predios se plantea, para aquellas líneas que contemplan la construcción de subdrenes en gravilla.

A continuación se relacionan los predios que involucran este tipo de obras:

#### 1. LINEA: LA LAGUNA - MONTEBLANCO

*Código Línea:* CC9012    *Diámetro:* 20"    *Longitud:* 4885 metros  
*Material:* AWWAC303    *Orden línea objetivo* 2    *Tramos Críticos* 1, 2 y 3

En el Esquema 8.4.1 se muestra la localización general de los predios. A continuación se resume la información secundaria obtenida mediante los recorridos de campo para los predios involucrados.

- Zona Inestable de la calle 7 con Cra 1E (Usme): En este sitio se tiene la Finca Versailles, propiedad de Cesar Alfonso Pardo (Teléfonos: 2 571903 – 7 660130) con un área afectada aproximada de 5466.85m<sup>2</sup>.
- Zona Inestable de la finca el Pedregal: En este sitio se ubica aproximadamente a la altura de la calle 10 por carrera 2 este al sur del tanque el Uval, pertenece a

Medardo Rodelo (Teléfono: 7 660571) con un área afectada aproximada de 413.31m<sup>2</sup>.

- Zona Inestable de la finca el Papagayo: En este sitio se ven afectados dos (2) predios. El primero se ubica en la calle 10 No. 4-84, pertenece a Alquímedes Romero (Teléfono: 6 350616 – 6 350620 - 7 660676) con un área afectada aproximada de 456.75m<sup>2</sup>. El segundo predio, ubicado contiguo al anterior, pertenece a Gilberto Salas y el área afectada aproximada es de 1813.90 m<sup>2</sup>.

## 2. LINEA: SILENCIO – VITELMA

*Código Línea: BIV60086    Diámetro:            60"            Longitud:        6787 metros*

*Material: AWWA C200 C205    Orden línea objetivo 61            Tramo Critico 1*

El sitio identificado, corresponde a la parte Alta del barrio La Perseverancia, localizado en zona rural, aproximadamente en a la altura de la calle 30 por la carretera antigua Circunvalar, para este predio no fue posible obtener información secundaria sobre el propietario. El área afectada aproximada es de 5553.34 m<sup>2</sup>. En el Esquema 8.4.2 se presenta la localización general.

## 3. LINEA: QUINDIO – JUAN REY

*Código Línea: RM24108    Diámetro:            24"            Longitud:        3078 metros*

*Material: AWWA C303    Orden línea objetivo 17            Tramo Critico 2*

Se identificaron dos (2) sitios:

El primero corresponde a la parte Alta del barrio Quindío, localizado aproximadamente a la altura de la Cra 17<sup>a</sup> este con calle 53 C sur. Según información secundaria, este predio pertenece al BCH y tiene un área afectada aproximada de 3564.07 m<sup>2</sup>.

El segundo corresponde al costado Sur del Barrio San Rafael, aproximadamente entre las calles 61 y 63 sur por Cra 18 este. Según información secundaria predio pertenece a la Caja de Vivienda Popular y tiene un área afectada aproximada de 5360.77 m<sup>2</sup>.

En los Esquemas 8.4.3 y 8.4.4 se presenta la localización general de los predios.

#### 4. LINEA: ALPES (B) – QUINDIO (B)

*Código Línea: RM24107    Diámetro: 24"    Longitud: 1502 metros*  
*Material: AWWA C303    Orden línea objetivo 24*

Se identifican dos (2) sitios, los cuales corresponden a Altos del Zipa sectores 1 y 2, aproximadamente entre las calles 41 sur y 37 sur por Cras 14 y 18 este. Según información secundaria los predios pertenecen al Banco Ganadero y al BCH, el área afectada aproximada es de 21472.92 y 12811.59 m<sup>2</sup> respectivamente. En el Esquema 8.4.5 se presenta la localización general de los predios.

#### 8.4.1.1 VALORACIÓN ECONÓMICA

Considerando el numeral anterior, es necesario establecer una indemnización, en reconocimiento al tiempo en que el inmueble no podrá ser utilizado, el cual corresponde al tiempo en que se ejecutarán las obras.

Tal y como se mencionó en numerales anteriores, la indemnización deberá ser valorada por la Entidad evaluadora, considerando el procedimiento señalado en los Decretos 1420 de 1998, 422 de 2000 y 466 de 2000; sin embargo, para efectos de la valoración económica de alternativas, se estima un valor de indemnización por ocupación temporal de los predios de \$1'000.000 de pesos por hectárea (US \$ 433,11 Dólares de Estados Unidos/hectárea), pagaderos una (1) sola vez por el tiempo que duren las obras, este

valor fue determinado a partir de información secundaria obtenida en las diferentes zonas visitadas. En la Tabla 8.4.1 se presenta el resumen de la valoración económica para predios de ocupación temporal.

*Tabla No. 8.4.1. Valoración económica estimada para ocupación temporal de predios.*

| LÍNEA  | SITIO  | ÁREA AFECTADA APROX (Has) | US \$ VALOR INDEMNIZACIÓN (DOLARES DE ESTADOS UNIDOS) | \$ VALOR INDEMNIZACIÓN (PESOS COLOMBIANOS) |
|--|--|---------------------------|---|--|
| CC9012. Laguna-Monteblanco                                   | Zona inestable de la Calle 7 con Carrera 1E (Usme) | 0,547                     | 236,91  | 547.000                                    |
|  | Zona inestable de la Finca El Pedregal             | 0,041                     | 17,76   | 41.000                                     |
|  | Zona inestable de la Finca El Papagayo             | 0,181                     | 78,39   | 181.000                                    |
|  |  | 0,046                     | 19,92   | 46.000                                     |
| <b>SUBTOTAL</b>  |  |                           | <b>352,98</b>   | <b>815.000</b>                             |
| BIV60086. Silencio.Vitelma                                   | Parte alta barrio La Perseverancia                 | 0,555                     | 240,38  | 555.000                                    |
|  | <b>SUBTOTAL</b>                                    |                           | <b>240,38</b>   | <b>555.000</b>                             |
| RM24108. Quindio- Juan Rey                                   | Parte alta del barrio Quindio                      | 0,356                     | 154,79  | 356.000                                    |
|  | Costado sur del barrio San Rafael                  | 0,536                     | 232,15  | 536.000                                    |
|  | <b>SUBTOTAL</b>                                    |                           | <b>386,94</b>   | <b>892.000</b>                             |
| RM24107. Alpes-Quindio                                       | Altos del Zipa sector 1                            | 2,147                     | 929,89  | 2'147.000                                  |
|  | Altos del Zipa sector 2                            | 1,281                     | 554,81  | 1'281.000                                  |
|  | <b>SUBTOTAL</b>                                    |                           | <b>1484,70</b>  | <b>3'428.000</b>                           |
| <b>TOTAL INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN TEMPORAL DE PREDIOS</b> |  |                           | <b>2465,00</b>  | <b>5'690.000</b>                           |

*TASA DE CAMBIO DEL DOLAR 2308.87 PESOS COLOMBIANOS. Promedio junio de 2001.*

#### **8.4.2 PREDIOS PARA OCUPACIÓN DEFINITIVA**

La ocupación definitiva de predios se plantea, para aquellas líneas que contemplan la construcción de muros de contención.

A continuación se relacionan los predios que involucran este tipo de obras:

1. LINEA: LA LAGUNA - MONTEBLANCO

*Código Línea:* CC9012      *Diámetro:* 20"      *Longitud:* 4885 metros  
*Material:* AWWAC303      *Orden línea objetivo* 2      *Tramo Critico* 4

Se identificó el sitio denominado barrio Alcantuz- Bosque Limonar, ubicado aproximadamente entre las calles 110 sur y 112 sur por Cra 2 este. Según visita de campo realizada al sitio, y a partir de información secundaria, se pudo establecer, que en el sitio se proyecta la construcción de un parque. El área afectada aproximada es de 1751.32 m<sup>2</sup>, en este sitio podrían verse afectados 20 m<sup>2</sup> de una construcción adyacente a la zona en que se plantea la construcción del muro. En el Esquema 8.4.6 se presenta la localización general.

2. LINEA: SILENCIO – VITELMA

*Código Línea:* BIV60086      *Diámetro:* 60"      *Longitud:* 6787 metros  
*Material:* AWWA C200 C205      *Orden línea objetivo* 61      *Tramo Critico* 3

Se identificó el sitio denominado como parte alta del Tanque San Diego, ubicado aproximadamente entre las calles 26B y 26 sobre la carretera antigua Circunvalar. Para este sitio no fue posible obtener información secundaria, sobre los propietarios, sin embargo, es de mencionar que en este sitio existe una vivienda que podría verse afectada, área construida afectada aproximada de 30 m<sup>2</sup>. El área afectada aproximada es de 1103.64 m<sup>2</sup>. En el Esquema 8.4.2 se presenta la localización general.

#### 8.4.2.1 VALORACIÓN ECONÓMICA

Considerando el numeral anterior, es necesario establecer un valor de compra por el predio que será utilizado para la construcción de las obras.

Tal y como se mencionó en el numeral 8.3 el valor de la compra será valorado por la Entidad evaluadora, considerando el procedimiento señalado en los Decretos 1420 de 1998, 422 de 2000 y 466 de 2000; sin embargo, para efectos de la valoración económica de alternativas, se estima un valor de compra por ocupación definitiva de los predios de \$1'600.000 pesos por hectárea (US \$692,98 Dólares de Estados Unidos/hectárea), pagaderos una (1) sola vez por el tiempo que duren las obras, este valor fue determinado a partir de información secundaria obtenida en las diferentes zonas visitadas. Como se trata de predios que debe adquirir la Empresa, se recomienda delimitarlos mediante una cerca cuyo valor es de \$25.000 pesos/ml (US \$10.83 Dólares de Estados Unidos/ml). Por otro lado para el caso de indemnizaciones por afectación de viviendas se estima un valor de \$300.000 pesos por m<sup>2</sup> de construcción (US \$129,93 Dólares de Estados Unidos/m<sup>2</sup>). Dado que se trata de predios que se comprarán, es necesario indicar mediante una valla Tipo C (1,5m x 3,0m) la propiedad de la Empresa, el valor se estima en \$120.550 pesos/Un (US \$ 52,21 Dólares de Estados Unidos/Un).

En la Tabla 8.4.2 se presenta el resumen de la valoración económica para predios de ocupación temporal.

Tabla No. 8.4.2. Valoración económica estimada para ocupación definitiva de predios.

| LÍNEA  | SITIO                                      | ÁREA AFECTADA APROX (Has) | US \$ VALOR INDEMNIZACIÓN (DOLARES DE ESTADOS UNIDOS) | \$ VALOR INDEMNIZACIÓN (PESOS COLOMBIANOS) |
|--|--|---------------------------|---|--|
| CC9012. Laguna-Monteblanco                       | Barrio Alcantuz-Bosque Limonar             | 0.175                     | 121,27  | 280.000                                    |
|  | Longitud cerca 173,22 ml                   |                           | 1875,97   | 4'330.500                                  |
|  | Afectaciones vivienda (20 m <sup>2</sup> ) |                           | 2598,60   | 6'000.000                                  |
|  | Valla Tipo C (1.5m x 3.0m)                 |                           | 52,21   | 120.550                                    |
|  | <b>SUBTOTAL</b>                            |                           | <b>4648,05</b>  | <b>10'731.050</b>                          |
| BIV60086. Silencio.Vitelma                       | Parte alta Tanque San Diego                | 0.110                     | 76,22   | 176.000                                    |
|  | Longitud cerca 158,48 ml                   |                           | 1716,34   | 3'962.000                                  |
|  | Afectaciones vivienda (30 m <sup>2</sup> ) |                           | 3897,90   | 9'000.000                                  |
|  | Valla Tipo C (1.5m x 3.0m)                 |                           | 52,21   | 120.550                                    |
|  | <b>SUBTOTAL</b>                            |                           | <b>5742,68</b>  | <b>13'258.550</b>                          |
| <b>TOTAL POR OCUPACIÓN DEFINITIVA DE PREDIOS</b> |  |                           | <b>10390,73</b>                                       | <b>23'989.600</b>                          |

TASA DE CAMBIO DEL DOLAR 2308.87 PESOS COLOMBIANOS. Promedio junio de 2001.

## 8.5. CONCLUSIONES

1. Las áreas para ocupación temporal y ocupación definitiva son relativamente menores, en consecuencia su costo es mínimo en relación al costo total de las obras de rehabilitación y por tanto no influye en la toma de decisión respecto a la ejecución o no de las obras.
2. Una vez analizadas las líneas de la red matriz de acueducto se determina que no existe la necesidad de reubicación de personas.

3. Los predios que la Empresa debe negociar para ocupación temporal y definitiva son:

| <i>LINEA</i>                             | <i>SITIO</i>  | <i>ÁREA AFFECTADA APROX (Has)</i> | <i>US \$ VALOR INDEMNIZACIÓN (DOLARES DE ESTADOS UNIDOS)</i> | <i>\$ VALOR INDEMNIZACIÓN (PESOS COLOMBIANOS)</i> |
|--|---|-----------------------------------|--|---|
| <b>PREDIOS PARA OCUPACIÓN TEMPORAL</b>   |   |                                   |  |   |
| CC9012. Laguna-Monteblanco               | Finca Versailles  | 0.815                             | 352,98   | 815.000   |
|  | Cale 10 x Cra 2 este. Sur tanque el Uval  |                                   |  |   |
|  | Calle 10 No. 4 – 84   |                                   |  |   |
| BIV60086. Silencio.Vitelma               | A la altura de la calle 30 oor la antigua vía Circunvalar                       | 0,555                             | 240,38   | 555.000   |
| RM24108. Quindio- Juan Rey               | Parte alta del barrio Quindío a la altura de la Cra 17ª este con calle 53C sur  | 0.892                             | 386,94   | 892.000   |
|  | Costado sur del barrio San Rafael entre las calles 61 y 63 sur por Cra 18 este. |                                   |  |   |
| RM24107. Alpes-Quindio                   | Dos (2) predios entre las calles 41 sur y 37 sur por cras 14 y 18 este          | 3.428                             | 1484,70  | 3'428.000   |
| <b>PREDIOS PARA OCUPACIÓN DEFINITIVA</b> |   |                                   |  |   |
| CC9012. Laguna-Monteblanco               | Barrio Alcantuz-Bosque Limonar  | 0.175                             | 4648,05  | 10'731.050  |
| BIV60086. Silencio.Vitelma               | Parte alta Tanque San Diego   | 0.110                             | 5742,68  | 13'258.550  |
| <b>COSTO TOTAL EVALUACIÓN PREDIAL</b>    |   |                                   | <b>12.855,73</b>   | <b>29'679.600</b>                                 |

4. El Cronograma para iniciar el tramite de declaratoria de Utilidad Pública debe ser previo al proceso de contratación de las obras, este se indicará en el programa estructurado de rehabilitación, ya que las obras de estabilización geotécnica se ejecutarán una vez los predios hayan sido adquiridos por la Empresa. En general el proceso de declaratoria de Utilidad Pública ya puede ser iniciado por la Empresa.

## 8.6. RECOMENDACIONES

- ⇒ Para el general de los predios, es necesario proteger con grama o empradización las superficies naturales del terreno tal y como lo establecen las Especificaciones Técnicas de Construcción en su numeral 2.7.3 . Se recomienda previo al inicio de las obras retirar la cobertura vegetal cuidadosamente, con el objeto de que éste pueda ser utilizado para recuperar o restituir las condiciones originales del terreno, una vez se han finalizado las obras. En general deben considerarse o aplicarse los procedimientos de Impacto Urbano.
  
- ⇒ Para el caso de predios de ocupación definitiva, se recomienda dejar en el predio, una valla tipo C de 1,5m x 3,0m que indique que el predio pertenece a la EAAB. Así mismo, se recomienda delimitar los predios comprados mediante una cerca de alambre.
  
- ⇒ Antes de iniciar las obras realizar recorridos de campo para verificar e identificar posibles invasiones de la zona posteriores a la fecha de elaboración del presente informe, con el objeto de determinar si es necesario realizar la reubicación de población o la indemnización por afectación de construcciones.

## TABLA DE CONTENIDO

|           |  |             |
|-----------|--|-------------|
| <b>8.</b> | <b>EVALUACIÓN PREDIAL DE ALTERNATIVAS.....</b>           | <b>8-1</b>  |
| 8.1.      | GENERALIDADES.....                                       | 8-1         |
| 8.2.      | METODOLOGÍA EMPLEADA.....                                | 8-1         |
| 8.3.      | CONSIDERACIONES GENERALES.....                           | 8-3         |
| 8.3.1     | <i>NEGOCIACIÓN DIRECTA O ENAJENACIÓN VOLUNTARIA.....</i> | <i>8-6</i>  |
| 8.3.2     | <i>PROCESO DE EXPROPIACIÓN.....</i>                      | <i>8-7</i>  |
| 8.3.3     | <i>SERVIDUMBRES.....</i>                                 | <i>8-7</i>  |
| 8.3.4     | <i>IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRES.....</i>                   | <i>8-7</i>  |
| 8.3.5     | <i>OCUPACIÓN TEMPORAL.....</i>                           | <i>8-8</i>  |
| 8.3.5.1   | Ocupación temporal o definitiva.....                     | 8-8         |
| 8.4.      | REQUERIMIENTO DE PREDIOS.....                            | 8-9         |
| 8.4.1     | <i>PREDIOS PARA OCUPACIÓN TEMPORAL.....</i>              | <i>8-9</i>  |
| 8.4.1.1   | Valoración económica.....                                | 8-11        |
| 8.4.2     | <i>PREDIOS PARA OCUPACIÓN DEFINITIVA.....</i>            | <i>8-12</i> |
| 8.4.2.1   | Valoración económica.....                                | 8-14        |
| 8.5.      | CONCLUSIONES.....  | 8-15        |
| 8.6.      | RECOMENDACIONES.....                                     | 8-17        |

## INDICE DE FIGURAS, TABLAS Y ESQUEMAS

|  |             |
|--|-------------|
| <i>Figura No. 8.1. Diagrama Conceptual. Proceso para la negociación directa de un predio .....</i> | <i>8-5</i>  |
| <i>Tabla No. 8.4.1. Valoración económica estimada para ocupación temporal de predios.....</i>      | <i>8-12</i> |
| <i>Tabla No. 8.4.2. Valoración económica estimada para ocupación definitiva de predios. ....</i>   | <i>8-15</i> |
| <i>Esquema 8.4.1. Localización general de predios línea CC9012. La Laguna-Monteblanco.....</i>     | <i>8-18</i> |
| <i>Esquema 8.4.2. Localización general de predios línea BIV60086. Silencio-Vitelma.....</i>        | <i>8-19</i> |
| <i>Esquema 8.4.3. Localización general de predios línea RM24108. Quindio-Juan Rey.....</i>         | <i>8-20</i> |
| <i>Esquema 8.4.4. Localización general de predios línea RM24108. Quindio-Juan Rey.....</i>         | <i>8-21</i> |
| <i>Esquema 8.4.5. Localización general de predios línea RM24107. Alpes-Quindio.....</i>            | <i>8-22</i> |
| <i>Esquema 8.4.6. Localización general de predios línea CC9012. La Laguna-Monteblanco.....</i>     | <i>8-23</i> |