



NIT 900.880.846-3



**PUBLICACIÓN DE AVISO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR S.A.S.**

AVISO No. 0028 de fecha 13 de febr de 2018.

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 del 03 noviembre de 2011, cuyo objeto es planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada - APP, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 15-2015, para efectos de ejecutar el **Proyecto Rumichaca – Pasto**, en virtud de las disposiciones contenidas en el Apéndice Técnico número siete (7), la adquisición de las franjas de terreno requeridas para la ejecución de las actividades constructivas fue delegada en la Concesionaria.

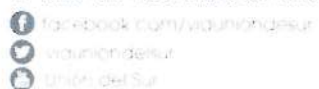
En virtud de lo anterior y de conformidad con el **inciso 2º del Artículo 69** de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**

HACE SABER

Que el día trece (13) de febrero de 2018, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-0280-01-18** dirigido a los señores JAIRO EFRAÍN PAZ SUÁREZ, JORGE EDUARDO PAZ SUÁREZ, MAURICIO DAVID PAZ SUÁREZ y PABLO ANDRÉS PAZ SUÁREZ, para la adquisición de un área de terreno a segregarse de un inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:



www.uniondelsur.co



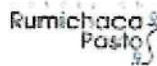
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3



NIT 900.880.846-3



DP-OFC-0280-01-18

San Juan de Pasto, 13 de febrero 2018

Señores,
JAIRO EFRAÍN PAZ SUÁREZ
JORGE EDUARDO PAZ SUÁREZ
MAURICIO DAVID PAZ SUÁREZ
PABLO ANDRÉS PAZ SUÁREZ
Predio denominado "SAN MARTÍN"
Vereda Cebadal
Municipio de Tangua, Departamento de Nariño

Referencia: Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 15 de 2015 Suscrito el 11 de septiembre de 2015 Proyecto Rumichaca - Pasto.

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio denominado "SAN MARTÍN", Vereda Cebadal, Municipio de Tangua, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 527880001000000030181000000000 y matrícula inmobiliaria número 240-133684, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.

Cordial saludo

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO, suscribió con la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., identificada con NIT 900.880.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 - Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollara el proyecto en mención como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de



www.uniondelsur.co
Facebook: uniondelsur
Twitter: uniondelsur
LinkedIn: uniondelsur

OFICINA PRINCIPAL:
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



www.uniondelsur.co

Facebook: uniondelsur
Twitter: uniondelsur
LinkedIn: Union del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

Rumichaca
Pasto



DP-CFC-0280-01-18

la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 385 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial RUPA-5-0046, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO COMA CINCO METROS CUADRADOS (9.935,05 m²)**, junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial Km 19+241 14 D y Final Km 19+360 81 D, de la Unidad Funcional No. 5 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **NOVENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$93.791.781)**, discriminado conforme el informe avalúo RUPA-5-0046.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5° de la Resolución 2684 de 08 de agosto de 2015 expedida por el Ministerio de Transporte, adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, cancelará los gastos de escrituración y registro, respectivamente, de conformidad con lo señalado en el informe de avalúo RUPA-5-0046.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 385 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6° de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha treinta (30) de agosto de 2017 elaborado por la Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores "CORPOLONJA", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, ustedes cuentan con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4° del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.



www.uniondelsur.co

- facebook.com/uniondelsur
- uniondelsur
- Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

Rumichaca
Pasto



NIT 900.880.846-3

Rumichaca
Pasto



DP-OFC-0280-01-18

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos quince (15) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública, en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guardan silencio sobre la oferta de negociación directa; b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logra acuerdo; o c) No suscriben la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de no llegarse a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada a momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se realiza con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en sede administrativa.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación, a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se exidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S. o contactar a nuestro (a) Profesional del área jurídica predial VANESSA SARRALDE GUERRERO en el teléfono 3106894473, o al correo electrónico vsarralde@uniondelsur.co



www.uniondelsur.co

Facebook.com/uniondelsur

Twitter.com/uniondelsur

LinkedIn.com/uniondelsur

OFICINA PRINCIPAL:
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



www.uniondelsur.co

Facebook.com/uniondelsur

Twitter.com/uniondelsur

LinkedIn.com/uniondelsur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

Rumichaca
Pasto



DP-OFC-0280-01-18

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo, Portafolio Inmobiliario y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

GERMAN DE LA TORRE LOZANO
Gerente General
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.



Aprobó: E. Obando
Revisó: F. Ospina
Proyectó: V. Sotelo



www.uniondelsur.co

[Facebook.com/viuniondelsur](https://www.facebook.com/viuniondelsur)
 [viuniondelsur](https://twitter.com/viuniondelsur)
 [Union del Sur](https://www.linkedin.com/company/viuniondelsur)

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3



Que mediante Aviso No. 0015 de fecha dos (2) de abril de 2018 se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-0280-01-18 de fecha dieciocho (18) de enero de 2018 dirigido a los señores JAIRO EFRAÍN PAZ SUÁREZ, JORGE EDUARDO PAZ SUÁREZ, MAURICIO DAVID PAZ SUÁREZ y PABLO ANDRÉS PAZ SUÁREZ, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0280-01-18, sin que a la fecha se haya efectuado la misma frente a los señores MAURICIO DAVID PAZ SUÁREZ y PABLO ANDRÉS PAZ SUÁREZ, debido a la falta de comparecencia en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico número siete (7) "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra DP-OFC-0280-01-18 de fecha trece (13) de febrero de 2018 y publicarla en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarla en la cartelera de la oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 24 # 20 – 58, Edificio Centro de Negocios Cristo Rey, oficina 311 en la Ciudad de Pasto (N), por un término de cinco (05) días, la cual se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., Y EN LA PÁGINA WEB

EL 13 de abril 2018 A LAS 8:00 A.M.

DESEFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M






ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA
Director Jurídico Predial
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Anexo: Ficha Predial y Plano de Afectación Predial, Informe del Avalúo y normas.

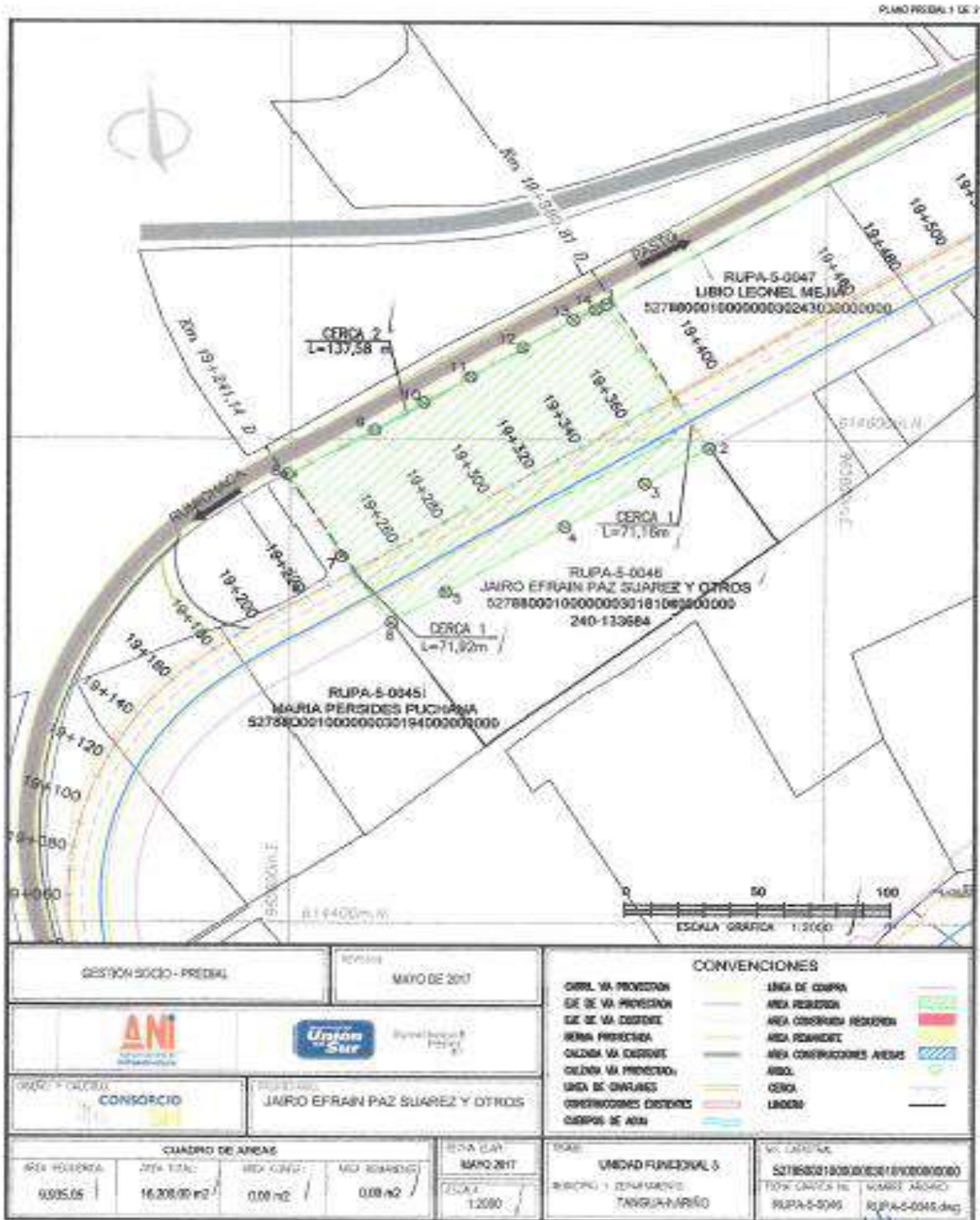
Proyectó: V. Sarralde
Revisó: Y. Ospina
Aprobó: E. Obando



www.uniondelsur.co

-  facebook.com/viauniondelsur
-  [viauniondelsur](https://twitter.com/viauniondelsur)
-  [Unión del Sur](https://plus.google.com/viauniondelsur)

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia





NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Lonjas Inmobiliarias ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3856-50- NIT. 814.007.230-2

CORPOLONJA

Corporación Lonjas de Profesionales Avaluadores



AVALÚO COMERCIAL RURAL

NÚMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA - 5- 0046

RADICACIÓN DE AVALÚO No. 17-08-30-1653- Ver 0.0

SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

PROPIETARIOS: JAIRO EFRAIN PAZ SUAREZ Y OTROS.

DIRECCIÓN: SAN MARTIN

MUNICIPIO: TANGUA

DEPARTAMENTO: NARIÑO

FECHA: 30 DE AGOSTO DE 2017

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314628- 7315155
corpolygon89@gmail.com-San Juan de Pasto

1



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

[viauniondelsur](https://twitter.com/viauniondelsur)

Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Lonjas Inmobiliarias ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 2455-59- NIT. 814-007-230-2

CORPOLONJA

Compañía Ltda de Profesionales Asociados



CAPITULO 1. PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. **SOLICITANTE:** Concesionaria Vial Unión del Sur.

1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote rural

1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo rural comercial corporativo.

1.4. **MARCO NORMATIVO:** El presente avalúo se sustenta con el siguiente marco jurídico:

- Ley 388 de 1997, o Ley de Ordenamiento Territorial, que reforma y complementa la Ley 9ª de 1989.
- Decreto 1420 de 1998
- Resolución 620 de 2008
- Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte

1.5. **DEPARTAMENTO:** Nariño.

1.6. **MUNICIPIO:** Tangua

1.7. **VEREDA:** Cebadal

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** San Martín

1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**

- ABSCISA INICIAL K19+241,14
- ABSCISA FINAL K19+380,81

1.10. **MÁRGEN:** Derecha.

1.11. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Agropecuario

1.12. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el Certificado de Uso del suelo expedido por el secretario de Planeación, hace constar que conforme al Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Tangua expedido por acuerdo No. 043 del 12 de octubre de 2001 del concejo municipal y aprobado mediante resolución N° 462 del 25 de septiembre de 2001 por CORPONARIÑO, el uso del suelo es RURAL - DESARROLLO AGRICOLA.

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314628- 7315155
corpolygonja@gmail.com-San Juan de Pasto

2
CORPOLONJA
Compañía Ltda de Profesionales Asociados



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Locales Inmobiliarios ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3835-30- NIT. 8144007230-2

CORPOLONJA

Cooperativa Local de Profesionales Avaluadores



1.13. INFORMACIÓN CATASTRAL: Según Certificado Catastral Nacional

NÚMERO PREDIAL: 52-788-00-01-00-00-0003-0181-0-00-00-0000
AREAS DE TERRENO: 1 Has 6.200 m²
CONSTRUCCION Y ANEXOS: 149,00 m²
AVALUO CATASTRAL VIGENTE: \$7.803.000

1.14. FECHA SOLICITUD DEL AVALUO: 16 de Agosto de 2017,

1.15. FECHA VISITA AL PREDIO: 17 de Agosto de 2017

1.16. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO: 30 de Agosto de 2017

2. DOCUMENTOS:

- a. Ficha predial elaborada por Consorcio Gerencia Sociopredial 4G.
- b. Certificación de tradición y libertad N°240-133684 ✓
- c. Escritura Pública No. 906 del 02 de Abril del 2013 de la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Pasto. ✓
- d. Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-5-0046
- e. Plano de ubicación del predio Geoportal igac.gov.co
- f. Certificado Catastral Nacional.
- g. Certificación de norma de usos, expedido por el Secretario de Despacho - Planeación Municipal.
- h. Plano cuadro de áreas elaborado por el Consorcio SH.
- i. Registro fotográfico.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. PROPIETARIOS: JAIRO EFRAIN PAZ SUÁREZ
JORGE EDUARDO PAZ SUAREZ
MAURICIO DAVID PAZ SUAREZ
PABLO ANDRES PAZ SUAREZ

3.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 906 del 02 de Abril del 2013 de la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Pasto. ✓

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 240-133684 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto. ✓

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De acuerdo con el estudio de títulos del predio, la adquisición de este se considera viable por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI.

Calle 17 No. 28-63 oficina 104 Edificio San Andrés Teléfono 7314028- 7315153
corpolygonja@gmail.com San Juan de Pasto



www.uniondelsur.co

- facebook.com/viauniondelsur
- viauniondelsur
- Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Lonjas Inmobiliarias ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3455-56- NIT. 814407.230-2

CORPOLONJA
Corporación Lonja de Profesionales Avaliadores



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El terreno objeto de estudio se encuentra ubicado en el municipio de Tangua, vereda El Cebadal y presenta la siguiente delimitación:

NORTE: Con la Vereda El Tambor.
ORIENTE: Con la Vereda Chávez.
SUR: Con la Vereda Buena Esperanza.
OCCIDENTE: Con el Municipio de Yacuanquer.

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector se caracteriza por el desempeño de la actividad agrícola y pecuaria, predominan pequeñas parcelas en las cuales los campesinos solo cuentan con los recursos para satisfacer sus necesidades familiares y de producción, por lo tanto deben vender su fuerza de trabajo para alcanzar un nivel de ingresos que permita el sostenimiento familiar.

Un producto agrícola que ha recobrado relativa importancia en el sector es el cultivo de la arveja y frijol, por cuanto empieza a sustituir los cultivos de trigo y cebada.

En el sector pecuario, la actividad que predomina es la ganadería dedicada a la producción de leche; la raza de ganado predominante para realizar esta actividad es Holstein y sus diferentes cruces. La explotación de especies menores está dedicada a la tenencia de cerdos, aves de postura y engorde, cuyes y conejos.

4.3 TOPOGRAFÍA:

El sector se caracteriza por presentar un relieve ondulado con pendientes entre los rangos del 8- 25 %

4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Temperatura Promedio: 12-14 °C
Precipitaciones: 980 a 1000 mm año
Altura Sobre el Nivel del Mar: 2000 - 3000 m.s.n.m

4.5 CONDICIONES AGROLOGICAS: El terreno objeto de avalúo presenta la siguiente clasificación de suelos:

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés- Teléfono 7514028- 7515155
corpolonja89@gmail.com-San Juan de Pasto



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Leijas Inmobiliarias ASOIJONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 5855-80- NIT: 814.007.230-2

CORPOLONJA

Cooperación Leija de Profesionales Arquitectos



CONSOCIACIÓN ULTIC HAPLUSTALES. Símbolos: AMCb, AMCc

Esta unidad se encuentra en los municipios de Yacuanquer, Gúaitarilla, Imués, El Rosario, Funes, Ospina, El Tablón y Tangua, en los corregimientos de Chapacual, Pilcuán, Girardot y Conchilla y en sitios conocidos como Chirristés, Valencia y Mochiza, en alturas entre 2300 y 2900 metros sobre el nivel del mar, en clima frío seco, con precipitaciones escasas pero bien repartidas durante el año, entre 500 y 1000 mm anuales y temperaturas entre 12 y 18°C.

El relieve es ligero y moderadamente inclinado, con pendientes entre 3 y 12%. Ocupan la posición de mesas dentro del paisaje de altiplanicie ligeramente disectada.

Las tobas de ceniza y lapilli han originado suelos profundos y moderadamente profundos, bien drenados, de grupo textural franco fino y fertilidad alta.

La poca vegetación natural ha sido reemplazada por cultivos como maíz, trigo, cebada, frijol, arveja, haba, papa, zanahoria y en algunos sectores por pastos; la que aún existe está representada por especies como mora, pilla, chilco y amarillo.

La unidad la integran en un 85% los suelos Ultic Haplustalfs y en un 15% los suelos Typic Haplustepts. Presenta fases por gradientes de las pendientes delimitadas en las siguientes unidades:

AMCb: Fase, ligeramente inclinada.

CAPACIDAD DE SUELO - IIIc4

Comprenden las tierras del clima frío seco de las mesas de la altiplanicie.

Corresponde a los suelos Andic Dystrustepts (AMAb, AMAc), Vitric Haplustands (AMBa, AMBb, AMBc) y Ultic Haplustalfs (AMCb, AMCc) de relieve plano a moderadamente inclinado, con pendientes 0-3, 3- 7 y 7-12%, muy profundos y profundos, de texturas moderadamente gruesas, bien drenados, fuerte a moderadamente ácidos, fertilidad moderada y alta, mediana y alta saturación de bases, bajo y alto contenido de carbono orgánico, bajo y mediano contenido de fósforo. El uso está limitado por las heladas periódicas una o más por semestre. Algunos suelos presentan baja retención de humedad y moderada profundidad efectiva.

En la actualidad se encuentran con cultivos de papa, maíz, haba, arveja, zanahoria, cebada, trigo y en pastos con ganadería extensiva.

Calle 17 No. 28-65 oficinas 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314628- 7315155
corpolygonja89@gmail.com San Juan de Pasto



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Lirijas Inmobiliarias ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3455-50 - NIT. 814-067.290-2

CORPOLONJA

Cooperación Lirija de Profesionales Avaladores



Son recomendados para cultivos como trigo, cebada, papa, arveja, maíz, hortalizas, frutales (perales, manzanos, ciruelos), mora, fresas y otros cultivos de clima frío. Igualmente se pueden utilizar en ganadería extensiva y semi-intensiva con pastos como kikuyo, rye- grass y pasto azul.

Las pendientes suaves o de poca inclinación permite el empleo de maquinaria agrícola accionada por tractores para labores preparatorias, culturales y de cosecha. Se recomienda realizar algunas prácticas sencillas de manejo como la aplicación de fertilizantes de fórmula completa y altos en fósforo. Igualmente es conveniente realizar las labores de preparación y siembra en sentido transversal a la pendiente, efectuar rotación de cultivos y la incorporación de residuos orgánicos.

FUENTE: Estudio general de Suelos y Zonificación de tierras del Departamento de Nariño - Instituto Geográfico Agustín Codazzi

4.6 SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con los servicios básicos de acueducto veredal, energía eléctrica, entre los servicios complementarios esta la telefonía móvil que presenta una buena cobertura.

4.7 SERVICIOS COMUNALES: En el sector se suministra el servicio de educación prestado por La Institución Educativa Alberto Quijano Guerrero, Polideportivo, y capilla en el Sector de El Tambor, de igual manera en la vereda El Cebadal existe una capilla y una institución educativa que presta el servicio.

Con respecto a los servicios administrativos, financieros, de salud y educación básica primaria, secundaria, técnica, inspección de policía y demás, son ofrecidos por las diferentes entidades públicas y privadas que se encuentran establecidas en cabecera municipal

4.8 VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sistema de vías y transporte abarca toda la infraestructura referida a rutas y medios para la movilización, la vía de acceso al sector se realiza mediante la vía Panamericana, vía de orden nacional que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: taxis, campéros y buses escaleras. Existe un transporte organizado que se realiza entre el municipio de Tangua y la ciudad de Pasto, realizado por las empresas: Cooperativa de Taxis Cocontrastan y Coopextan. De igual manera existe Transporte informal, realizado por el mototaxismo. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel interveredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente.

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314628- 7315155.
corpolonja89@gmail.com-San Juan de Pasto

CORPOLONJA
Cooperación Lirija de Profesionales Avaladores



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Leas Inmobiliarias ASOCONLEAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3635-50 - NIT. 814.007.230-2

CORPOLONJA

Corporación Local de Profesionales Avulantes



5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

De acuerdo con la certificación de Uso de Suelos expedida por el Secretario de Planeación, hace constar que el predio con número predial 52788-00-01-0003-0181-000; ubicado en la jurisdicción del Municipio de Tangua (N) área Rural, se encuentra ubicado en la zona cuyo uso de suelo es de "DESARROLLO AGRICOLA" de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial de este municipio:

UNIDAD: \ COBERTURA VEGETAL
CLASE: \ MONOCULTIVOS
TIPO: \ MONOCULTIVOS
ESPECIES DOMINANTES: TRIGO, CEBADA, MAIZ, ARVEJA, FRIJOL Y PAPA ✓
USO PREDOMINANTE: AGRICULTURA TRADICIONAL ✓
SIMB: A2 ✓

\ Lo anterior según el Acuerdo N° 043 de Octubre 12 de 2001 expedido por el consejo municipal de Tangua y aprobado mediante resolución No. 462 del 25 de septiembre del 2001 por CORPONARIÑO.

6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 **UBICACIÓN:** El predio se encuentra en la vereda Cebadal aproximadamente a 5,8 km de la cabecera municipal de Tangua.

6.2 **ÁREA DEL TERRENO:** Las áreas del predio son:

Área Total del Terreno: \ 16.200,00 M2
Área Requerida: \ 9.935,05 M2
Área Remanente: \ 00,00 M2
Área Sobrante: \ 6.264,95 M2
Área Total Requerida: \ 9.935,05 M2

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314628- 7313155
cornelocin89@gmail.com-San Juan de Pasto



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Leñas Inmobiliarias ASOLCONIAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3635-30- NIT. 814.007.250-2

CORPOLONJA
Corporación Leñas de Profesionales Avaluadores



6.3 LINDEROS DEL PREDIO:

- **LINDEROS GENERALES:** Según Escritura Pública previamente relacionada, son los siguientes:

PIE: Con predios de Arcesjo Zambrano y herederos de Victoria Zambrano de Puchana, Zanja al medio.

DERECHO: Con los de Juan Andrade y Peregrina Argoti, camino real y zanja al medio.

CABECERA: Con los de Efigenia Mejía.

IZQUIERDA: Con los de Leonel Mejía, carretera Panamericana al medio y termina,

- **LINDEROS ESPECÍFICOS:** Según la ficha predial son los siguientes:

NORTE: En 137,58 metros con la vía Rumichaca - Pasto. (8 AL 14 Y 1)

SUR: En 139,40 metros con el predio de Jairo Efraín Paz Suarez y Otros (2 AL 6)

ORIENTE: En 71,16 metros con el predio de Libio Leonel Mejía. (1 AL 2)

OCCIDENTE: En 71,92 metros con el predio de María Persides Puchana. (6 AL 8)

- 6.4 **VIAS DE ACCESO AL PREDIO:** la vía principal de acceso al predio es la vía Panamericana, vía de orden nacional tipo 1 la cual se encuentra en buen estado de conservación.

- 6.5 **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.

6.6 UNIDADES FISIOGRAFICAS:

| UNIDAD FISIOGRAFICA | TOPOGRAFIA | USO ACTUAL | NORMA |
|---------------------|------------|--------------|---------------------|
| 1 | 8-25 % | Agropecuario | Desarrollo Agrícola |

6.7 DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES: NO APLICA

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314628- 7315155
corpolygona@gmail.com-San Juan de Pasto

CORPOLONJA



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Lonjas Inmobiliarias ASOLOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3855-30- NIT: 814.007.230-2

CORPOLONJA

Corporación Lince de Profesionales Avaluadores



6.8 DESCRIPCIONES CONSTRUCCIONES ANEXAS:

| ITEM | DESCRIPCIÓN | CANT. | UND. |
|------|--|--------|------|
| 1 | Cerca 1: Viva en pinillo y chilca (2) | 143,08 | M |
| 2 | Cerca 2: Mixta con chilca y postes en madera a 2 hiladas de alambre de púas. | 137,58 | M |

6.9 CULTIVOS Y/O ESPECIES: NO APLICA

7 MÉTODOS VALUATORIOS:

De acuerdo con la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, bajo el decreto 1420 de 1998, Ley 388 de 1997, y demás normas concordantes, para determinar el valor comercial del terreno y construcciones, se utilizará el siguiente enfoque o método valorativo:

Artículo 1º.- Método de comparación o de Mercado: Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3º.- Método de costo de Reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno; para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314628- 7315155
corpolygonja@gmail.com-San Juan de Pasto

CORPOLONJA



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia

Afiliado a la Asociación Nacional
De Lonjas Inmobiliarias ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3855-50- NIT. 814.007.130-2

CORPOLONJA

Corporación Lonja de Profesionales Aviaçión



Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS: Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos ofertas que relacionamos a continuación:

| No. | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCION | VALOR PEDIDO | TERRENO | CONSTRUCCION | INFORMACION DE CONTACTO DE LA FUENTE |
|-----|------------------|---------------|----------------|------------|--------------|--------------------------------------|
| | | | | AREA EN M2 | AREA EN M2 | |
| 1 | FINCA | TABLON OBRAJE | \$ 40.000.000 | 11500 | 0 | NORA SANTACRUZ 3216737864 |
| 2 | FINCA | TABLON OBRAJE | \$ 180.000.000 | 30000 | 320 | HAMES LOPEZ 3166303670 |
| 3 | FINCA | EL VERGEL | \$ 80.000.000 | 10000 | 108 | JOSE GUERRERO 3182800359 |
| 4 | LOTE | TABLON OBRAJE | \$ 10.000.000 | 1692 | 0 | CARMEN YANDAR 3148708795 |
| 5 | CASA LOTE | TABLON OBRAJE | \$ 15.000.000 | 700 | 59 | LEIDY MALES 3203017510 |
| 6 | LOTE | TABLON OBRAJE | \$ 6.500.000 | 1100 | 0 | OSWALDO YANDAR 3117944524 |
| 7 | FINCA | CEBADAL | \$ 150.000.000 | 130000 | 0 | FATIMA DELGADO 3129796336 |
| 8 | FINCA | TABLON OBRAJE | \$ 40.000.000 | 10000 | 0 | SONIA MALES |
| 9 | FINCA | EL VERGEL | \$ 35.000.000 | 10000 | 0 | MAS INMOBILIARIA 3136040211 |
| 10 | FINCA | TABLON OBRAJE | \$ 70.000.000 | 6700 | 0 | NELSY LARA 3176582076 |
| 11 | FINCA | EL CEBADAL | \$ 125.000.000 | 7600 | 85 | LISBETH MORILLO 3147411809 |
| 12 | FINCA | LOS AJOS | \$ 190.000.000 | 22500 | 0 | JOSE AURELIO DIAZ 3113452479 |

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 731-4628- 7315155
corpolonja89@gmail.com-San Juan de Pasto

10
CORPOLONJA



Afiliado a la Asociación Nacional
De Locales Inmobiliarios ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3863-30- NIT. 814487.230-2

CORPOLONJA

Compañía Ltda de Profesionales Avalados



| | | | | | | |
|----|-----------|-------------|----------------|-------|-----|---|
| 13 | CASA LOTE | EL TAMBOR | \$75.000.000 | 750 | 112 | WISTONSANTACRU Z MARVAEZ 3213450501 |
| 14 | FINCA | LA PALIZADA | \$ 75.000.000 | 10000 | 0 | CARLOS TORRES 3164831700 |
| 15 | FINCA | CUBUAN | \$ 120.000.000 | 10000 | 96 | SEGUNDO LEONARDO MARTINEZ 3122557281 |
| 16 | FINCA | OBRAJE | 35000000 | 10000 | 0 | RAFAEL ANTONIO GALBAN- 3134114588 |
| 17 | CASA LOTE | EL PARAMO | 30000000 | 4290 | 40 | VICTOR ALFONSO NOGUERA 312 7858128 |

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

| Nº | DIRECCIÓN | VALOR PEGIDO | VALOR NEGOCIADO | % NEG. | TERRENO | | CONSTRUCCIONES | | VR. TOTAL CONSTRUC. Y/O ANEXOS |
|----|---------------|----------------|-----------------|--------|---------------|--------|----------------|-----------|--------------------------------------|
| | | | | | AREA EN M2 | V/M2 | AREA EN M2 | V/M2 | |
| 1 | LOS AJOS | \$190.000.000 | \$190.000.000 | 0% | 22500 | \$8444 | 0 | 0 | |
| 1 | EL TAMBOR | \$75.000.000 | \$75.000.000 | 0% | 750 | \$8907 | 112 | \$010.000 | \$68.520.000 |
| 1 | EL CERADAL | \$ 125.000.000 | \$ 125.000.000 | 0% | 7600 | \$9178 | 96 | \$650.000 | \$55.250.000 |

Véase Anexo 1 - Ofertas

9 INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS) NO APLICA

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA) NO APLICA

10 CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)



Afiliado a la Asociación Nacional
De Leasas Inmobiliarias ASOLEONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3855-50 NIT. 814.007.230-2

CORPOLONJA

Compañía Ltda de Profesionales Avaluadores



| OFERTA | DIRECCIÓN | VALOR TERRENO / M2 |
|--------------------------|------------|--------------------|
| 1 | LOS AJOS | \$ 8.444 |
| 2 | EL TAMBOR | \$ 8.907 |
| 3 | EL CEBADAL | \$ 9.178 |
| PROMEDIO | | \$ 8.843 |
| DESVIACIÓN ESTANDAR | | \$ 371 |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | | 4,2% |
| LÍMITE SUPERIOR | | \$ 9.214 |
| LÍMITE INFERIOR | | \$ 8.472 |

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Conforme al estudio de investigación de mercado (Ofertas) realizado en la zona, la dinámica del valor del metro cuadrado de terreno se estableció en base a la comparación de estas ofertas descritas en el ítem 10.1, teniendo en cuenta sus características particulares que posee el predio como su ubicación, forma, relieve, se toma el valor correspondiente al límite superior del análisis estadístico de las ofertas, por tanto el valor del metro cuadrado de terreno resultante es \$ 9214.

El valor estimado cumple con las condiciones de (topografía, vías, servicios, etc.), del sector y se ajusta a los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de Julio 24 de 1998 y a la Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 del IGAC.

10.3 METODO TÉCNICA RESIDUAL: NO APLICA

11 CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN: Se establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy mediante el Análisis de Precios Unitarios (APU's) de un bien semejante al del objeto de avalúo.



Afiliado a la Asociación Nacional
De Lonjes Inmobiliarias ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3855-50- NIT: 814.007.230-2

CORPOLONJA

Corporación Lonja de Profesionales Avaladores



11.2 DEPRECIACIÓN (FITO Y CORVINI): Realizamos el cálculo mediante el estado de conservación.

| CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVINI | | | | | | | | | |
|---|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| ITEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR DEPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADAPTADO |
| Cerca Viva (1.300) | 3 | 10 | 30,00% | 1,5 | 19,92% | \$ 11.708 | \$ 2.168 | \$ 9.540 | \$ 9.910 |
| Cerca Mista (2.100) | 3 | 10 | 30,00% | 1,5 | 19,92% | \$ 8.761 | \$ 1.710 | \$ 7.051 | \$ 7.100 |

12 CÁLCULO VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES: NO APLICA

12.1 SOPORTE DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES: NO APLICA

13 CONSIDERACIONES GENERALES: En la determinación del valor se han tenido en cuenta entre otras las siguientes consideraciones:

- Según la Normativa el predio se ubica en una zona de desarrollo agrícola, (E.O.T Cobertura vegetal - A2) se evidencia la potencialidad del suelo para la siembra de cultivos como trigo, cebada, papa, arveja, maíz, hortalizas, mora, fresas y otros cultivos de clima frío. Igualmente se pueden utilizar en ganadería extensiva y semi-intensiva pastos como kikuyo, rye-grass y pasto azul.
- El proyecto vial que se está desarrollando está generando perspectivas de valorización positiva.
- Orden Público: No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor del inmueble.

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono: 7314628-7315155
corpolygonja@gmail.com-San Juan de Pasto

13

[Firma manuscrita]
CORPOLONJA





NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Lotes Inmobiliarios ASOCLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3835-50- NIT. 814.007.250-2

CORPOLONJA

Corporación Lotes de Profesionales Avistadores



FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE:

- De acuerdo con el E.O.T el predio objeto de estudio presenta un uso del suelo Desarrollo Agrícola.
- Su topografía (pendiente entre 8-25 % relieve ondulado).
- Disponibilidad de aguas.
- Cercanía de acceso troncal (Vía Panamericana).
- Lote con uso actual agropecuario.

14 RESULTADO AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO:

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y nuestra experiencia profesional, realizamos la siguiente liquidación:

| ITEM | UNIDAD | AREA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|-----------------------------------|--------|---------|----------------|---------------|
| TERRENO | M2 | 9935,05 | \$ 9.214 | \$ 91.541.551 |
| CERCA 1: VIVA EN PINILLO Y CHILCA | M | 143,08 | \$8.900 | \$ 1.273.412 |
| CERCA 2: MIXTA | M | 137,58 | \$7.100 | \$ 976.818 |
| VALOR TOTAL | | | | \$ 93.791.781 |

SON: NOVENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M/CTE

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314628- 7315155
corpolygona89@gmail.com-San Juan de Pasto

14
CORPOLONJA



www.uniondelsur.co

- facebook.com/viauniondelsur
- viauniondelsur
- Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Leñas Inmobiliarias ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 5855-50- NIT. 814.007.230-2

CORPOLONJA

Corporación Leña de Profesionales Avaluadores



CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIÓN 2684 DE 2015 (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)

El Ministerio de Transporte proferió la Resolución No. 2684 del 6 de agosto de 2015, por medio de la cual se indican los elementos de Daño Emergente y Lucro Cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio Transporte, la ANI por ser una Entidad adscrita a dicho Ministerio y en virtud que en el ejercicio de sus funciones requiere la aplicación de procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, esta entidad debe dar estricta aplicabilidad en materia de Daño Emergente y Lucro Cesante a lo estipulado en la Resolución No. 2684 del 6 de Agosto de 2015 proferida por Ministerio de Transporte. A continuación, se definen los términos que serán objeto de valoración:

DAÑO EMERGENTE: Pérdida económica asociada al proceso de adquisición predial que contemplara solamente el daño cierto y consolidado, que abarca los siguientes conceptos:

a. **NOTARIADO Y REGISTRO:** Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la Escritura Pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.

Es de precisar que el valor a tener en cuenta para calcular los Gastos Notariales y de Registro son los derivados de la compraventa del inmueble, es decir el terreno, las construcciones, las construcciones anexas, los cultivos y las mejoras, y no debe incluir el valor por los conceptos indemnizatorios por Daño emergente y Lucro Cesante.

La Agencia Nacional de Infraestructura (ANI), procederá a sufragar las expensas de Notariado y Registro, para lo cual el propietario deberá presentar los comprobantes de pago expedidos por la Notaría y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos por concepto de la enajenación voluntaria.

b. **DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES (TRASTEIO) EN INDUSTRIAS:** No aplica

LUCRO CESANTE: Ganancia o provecho demostrable de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales de inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte, que abarca los siguientes conceptos:

a. **PERDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN:** No Aplica

b. **PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS:** No Aplica

Calle 17 No. 29-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314628- 7315155
corpolygonja89@gmail.com-San Juan de Pasto

15



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Lonjas Inmobiliarias ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3835-50- NIT. 814.007.250-2

CORPOLONJA

Cooperativa Lonja de Profesionales Avaluadores



RESUMEN DE AVALUO CORPORATIVO

Se presenta a continuación el resumen del avaluo obtenido del Capítulo 1 "Valoración comercial de terreno, construcciones y/o cultivos" y del Capítulo 2 "Indemnizaciones resolución 2684 de 2015 (daño emergente y lucro cesante)"


| ITEM | VALOR TOTAL |
|----------------------------------|----------------------|
| VALOR COMERCIAL INMUEBLE | \$ 93.791.781 |
| DAÑO EMERGENTE Y/O LUCRO CESANTE | \$ 0 |
| VALOR TOTAL | \$ 93.791.781 |

SON: NOVENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M/CTE

Atentamente,


ING. ÁLVARO ZARAMA CANAL
Representante legal de CORPOLONJA
RNA.- M.I. No. 0731 ASOLONJAS
RNA. 06021253 Superindust. y Comercio


ING. ALEJANDRO PARDO CASTRO
Coordinador Técnico Avaluos
RNA.- M.I. No. 0327 ASOLONJAS


JORGE ENRIQUE LÓPEZ ERAZO
Perito Avaluador
RNA.- M.I. No. 1410 ASOLONJAS

VIGENCIA DEL AVALÚO: 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 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo 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.

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314628- 7315135
corpolygona80@gmail.com-San Juan de Pasto

18

CORPOLONJA



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Lonjas Inmobiliarias ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3855-50- NIT. 814.007.230-2

CORPOLONJA

Corporación Lonja de Profesionales Avalados



REGISTRO FOTOGRÁFICO



FRENTE SOBRE LA VIA PANAMERICANA



VISTA INTERNA DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



CERCA VIVA 2

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés- Teléfono 7314628- 7315155
corpolonja89@gmail.com-San Juan de Pasto

17

CORPOLONJA



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Lonjas Inmobiliarias ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3835-50. NIT. 814.007.230-2

CORPOLONJA

Corporación Lonja de Profesionales Avaladores



| | |
|---|--|
|  |  |
| CERCA MIXTA | LINDERO SOBRE LA VÍA PANAMERICANA |

Calle 17 No. 38-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314628- 7315155
corpolygona89@gmail.com-San Juan de Pasto

18

CORPOLONJA



www.uniondelsur.co

- facebook.com/viauniondelsur
- [viauniondelsur](https://twitter.com/viauniondelsur)
- Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Lojas Inmobiliarias ASOIJONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3865-50- NIT. 814007.230-2

CORPOLONJA

Compañía Ltda de Profesionales Avaluadores



ACTA DE LA JUNTA TÉCNICA DE AVALUOS

NÚMERO: 152
FECHA: 28 de Agosto de 2017
HORA: 9:30 a.m.
LUGAR: Sede CORPOLONJA

MIEMBROS JUNTA TÉCNICA

1. ING. ALVARO ZARAMA CANAL REPRESENTANTE LEGAL CORPOLONJA
2. ING. ALEJANDRO PARDO CASTRO COORDINADOR TÉCNICO AVALUOS
3. LUCIANO BACA MIRANDA PERITO AVALUADOR

COMISIONADOS:

JORGE ENRIQUE LOPEZ ERAZO
PERITO AVALUADOR RNA 1410

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quórum reglamentario.
2. Lectura y aprobación del Acta anterior.
3. Estudio del avalúo al predio solicitado por La Concesionaria Vial Unión del Sur.

Considerando el Orden del Día, se inició el desarrollo respectivo:

1. Avalúo en consideración: La Junta Técnica analizó los diferentes aspectos generales sobre el avalúo del siguiente predio:

| No. | NÚMERO DE FICHA | MUNICIPIO | NÚMERO PREDIAL- MATRICULA INMOBILIARIA |
|-----|-----------------|-----------|--|
| 1 | RUPA-5-0046 | TANGUA | 52788 00-01-00-00-0003-0181-0-00-00-0000 240-133684 |

Previo estudio y conocimiento de la información contenida en la carpeta predial suministrada por la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S. y la investigación del mercado inmobiliario presentada por el perito Avaluador en donde da a conocer a la Comisión Técnica los valores de ofertas y/o investigación directa.

Con base en esta información se analizaron los elementos estadísticos tales como media

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314628- 7315155
corpolygonja@gmail.com-San Juan de Pasto



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Lonjas Inmobiliarias ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3855-50 - NIT. 814.007.230-2

CORPOLONJA

Cooperación Lonja de Profesionales Avaluadores



aritmética, desviación estándar y coeficiente de variación, llegando a establecer el más probable precio en que cualquier comprador o vendedor estarían dispuestos a pagar por un bien en el mercado competitivo y normal, sin ningún estímulo externo que afecta al comprador o al vendedor.

Los resultados fueron cotejados con los registros de precios de transacciones de la Base de Datos que reposa en CORPOLONJA para el tramo Pedregal - Pasto.

Una vez escuchada y analizado el informe del perito comisionado y efectuadas las sugerencias pertinentes por parte de la Junta Técnica de Avalúos Corporativos, se aprueba unánimemente los valores consignados en este informe.

ING. ÁLVARO CARAMA CANAL
Representante legal de CORPOLONJA
RNA.- M.I. No. 0731 ASOLONJAS
RNA. 06021253 Superindust. Y Comercio

ING. ALEJANDRO PARDO CASTRO
Coordinador Técnico de Avalúos
RNA.- M.I. No. 0327 ASOLONJAS

LUCIANO BACA MIRANDA
Perito Avaluador
RNA.- M.I. No. 0965 ASOLONJAS

JORGE ENRIQUE LÓPEZ LERAZO
Perito Avaluador
RNA.- M.I. No. 1410 ASOLONJAS

JD

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314028- 7315155
corpolygonj89@gmail.com-San Juan de Pasto

20

CORPOLONJA



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Empresas Transmisionistas ASOECTONIAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3855-50- NIT. 814.007.250-2

CORPOLONJA

Corporación Local de Pequeños y Medianos Agricultores



ANEXO 1 - OFERTA

Afiliado a la Asociación Nacional
De Empresas Transmisionistas ASOECTONIAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3855-50- NIT. 814.007.250-2

CORPOLONJA

Corporación Local de Pequeños y Medianos Agricultores



Ciudad: Tanque Día: 18 Mes: 07 Año: 2017

PROPUESTA ECONOMICA

OFERTA DE MERCADO

Nombre oferente: José Antonio Los Rios

CC. No. 14.430.279 (n)

Teléfono: 34 247 2477

Perfil No. 00-01-0006-0/24-000

Nombre del predio: San Lucas

Municipio: Tanque

Vereda: Los Rios

Valor terreno / M² 22.000 Has. 1.000.000.000

Vigencia de la oferta, se mantendrá hasta el día _____ mes _____ año _____

| ELEMENTOS PERMANENTES | TIPO | VALOR X M2 |
|-----------------------|------|------------|
| CAPÉ | | |
| CANA PARALELA | | |
| FERTILES | | |
| | | |

José Antonio Los Rios
NOMBRE DEL PROPIETARIO
CC. No.
TELÉFONO

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7514628- 7515163
corpolygona@gmail.com San Juan de Pasto



www.uniondelsur.co

- facebook.com/viauniondelsur
- viauniondelsur
- Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Leones Inmobiliarios ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3855-50- NIT. 814407230-3

CORPOLONJA
Cooperativa Leona de Profesionales Avaluadores



Afiliado a la Asociación Nacional
De Leones Inmobiliarios ASOLONJAS
Reg. Cámara de Comercio No. 3855-50- NIT. 814407230-3

CORPOLONJA
Cooperativa Leona de Profesionales Avaluadores



Ciudad: Tungurahua, Día 27 Mes 09 Año 2017

PROPUESTA ECONOMICA

OFERTA DE MERCADO

Nombre oferente Wladimir Escobar Cruz Naranjo

CC. No. 98378966

Teléfono 3213450501

Predio No. 62-61-0609-0005-000

Nombre del predio _____

Municipio Tungurahua

Vereda El Tumbador

Valor Terreno / M² 720 Ha 75.000.000

Vigencia de la oferta, se mantendrá hasta el día _____ mes _____ año _____

| ELEMENTOS PERMANENTES | TIPO | VALOR X M2 |
|-----------------------|------|------------|
| CAFE | | |
| CANA PAVELERA | | |
| FRUTALES | | |
| | | |

NOMBRE DEL PROPIETARIO
C.C. No. 98378966
TELEFONO

3213450501

Calle 17 No. 28-63 oficina 106 Edificio San Andrés Teléfono 7314024-7315155
corp@polonja@gmail.com - San Juan de Pasto

corp@polonja@gmail.com - San Juan de Pasto



www.uniondelsur.co
facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Empresas Inmobiliarias ASOECINJES
Reg. Cámara de Comercio No. 3855-30- NIT: 814.807.236-2

CORPOLONJA

Compañía Ltda. de Profesionales Asesores



Afiliado a la Asociación Nacional
De Empresas Inmobiliarias ASOECINJES
Reg. Cámara de Comercio No. 3855-30- NIT: 814.807.236-2

CORPOLONJA

Compañía Ltda. de Profesionales Asesores



Ciudad: Pasto Día: 1 Mes: 8 Año: 2017

PROPUESTA ECONOMICA

OFERTA DE MENSAJE

Nombre oferente: María Lizabeth Acosta Lopez

C.C. No. 27029361

Teléfono: 314 7411807

Credito No. 10-01-0004-0443-000

Nombre del predio: La palma

Municipio: Tangua

Vereda: Cebadal

Valor Terreno / M² 4600 Ha. 126.000.000

Vigencia de la oferta, se mantendrá hasta el día _____ mes _____ año.

| ELEMENTOS PERMANENTES | TIPO | VALOR X M2 |
|-----------------------|------|------------|
| CAFE | | |
| CAÑA PANELERA | | |
| FRONTALES | | |
| | | |

María
NOMBRE DEL PROPIETARIO
C.C. No. 27.897.361
TELEFONO

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314528-7315155
corpolygonja89@gmail.com-San Jacinto de Pasto

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314528- 7315155
corpolygonja89@gmail.com-San Jacinto de Pasto



www.uniondelsur.co

- facebook.com/viauniondelsur
- viauniondelsur
- Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN Rumichaca Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional De Corredores Inmobiliarios ASOLCONJAS Reg. Cámara de Comercio No. 3855-50- NIT: 81.007.250.2

CORPOLONJA Corporación Ltda de Transportes Avenida...



ANEXO 2- ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

CERCAS

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - Loja Inmobiliaria MUESTRARIO PARA CERCAS - PROYECTOS VIALS 40

Table with columns: Tipo de Cercas, Alambre #/m, #/Poles, Grapas #/m, Juntas #/m, Transporte \$/m, #.Cables #/m, Espalda/m, Valor Por metro (\$/MT/MS). Rows list various types of fences like Redonda (Hedera), Recta (Hedera), etc.

Handwritten signature and date: 2019

Calle 17 No. 28-63 oficina 101 Edificio San Andrés-Teléfono 7314628- 7315155 corpulonja@gmail.com-San Juan de Pasto



www.uniondelsur.co

- Facebook: facebook.com/viauniondelsur
Twitter: viauniondelsur
Logo: Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia



NIT 900.880.846-3

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



Afiliado a la Asociación Nacional
De Lonjas Inmobiliarias ASOLONJAS

Reg. Cámara de Comercio No. 3855-50 - NIT. 814.807.210-2

CORPOLONJA

Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores



CERTIFICADO DE AVALUO

1653

Radicación Avalúo No. 17-08-30-1653

LA CORPORACIÓN LONJA DE PROFESIONALES
AVALUADORES "CORPOLONJA"
AFILIADA A LA ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS INMOBILIARIAS "ASOLONJAS"

CORPORACION LEGALMENTE CONSTITUIDA DE ACUERDO
A LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO 2150 DE 1995
REGISTRÓ CAMARA DE COMERCIO DE PASTO No. 3855-50 DEL 26 JULIO DE 2004

CERTIFICA

Que el Ingeniero ALVARO ZARAMA CANAL, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.083.098 expedida en Bogotá y R.N.A No. 731 de ASOLONJAS y R.N.A. No. 06021253 de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, es miembro activo de la Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores y está vinculado a la misma como persona natural.

Que en la realización del avalúo comercial del predio San Martín, Vereda Cebadal del municipio de Tangua (Departamento de Nariño), propiedad de JAIRO EFRAIN PAZ SUAREZ Y OTROS, el perito comisionado utilizó la metodología recomendada por CORPOLONJA para obtener el valor comercial más acertado que corresponde al inmueble objeto del avalúo.

Que en consecuencia, CORPOLONJA, avala el trabajo realizado por el perito comisionado, conceptuando que el valor se discrimina de la siguiente manera:

VALOR TOTAL COMERCIAL: TERRENO + ANEXOS CONSTRUCTIVOS: \$93.791.781

En constancia de lo anterior se firma en la Ciudad de San Juan de Pasto a los treinta (30) días del mes de Agosto del año dos mil diecisiete (2017).

CORPOLONJA

CORPORACIÓN LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES "CORPOLONJA"
ZULMA VIVIANA ACHICANOY

Edificio San Andrés Calle 17 No. 28-63 - Oficina 101 - Teléfono: 7314628 - Fax: 7315155 - Celular 314 8127501
corpolygona89@gmail.com - San Juan de Pasto



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A # 12A-24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 2 736 4584 - Pasto - Nariño - Colombia

LEY 9A DE 1.989 (Enero 11)

por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE COLOMBIA,
DECRETA;

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por
enajenación voluntaria y por expropiación

ARTÍCULO 9° "El presente capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

"Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales"¹¹⁴⁾

ARTÍCULO 10°. Subrogado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 11°. Subrogado por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 12°. Subrogado por el artículo 60 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 13°. Los incisos 2o, 3o, y 4o. fueron derogados por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997, y por tanto no se incluyen en la presente edición. "Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso-administrativa.

"El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho".

ARTÍCULO 14° Los incisos 2o. y 3o. fueron modificados por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991. "Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

¹¹⁴⁾ Conc. Código Civil, Artículo 665 "Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

"Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales".

"Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente ley.

"Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente".

ARTÍCULO 15°. El inciso 1o. fue sustituido expresamente según el numeral 2 del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. "El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos - valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.²⁽¹⁵⁾

"Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

"Facúltase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

"El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria."³⁽¹⁶⁾

ARTÍCULO 16° "Para los efectos de la presente Ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces."⁴⁽¹⁷⁾

²⁽¹⁵⁾ Ver incisos 2o. y 3o. del artículo 61 de la Ley 388.

³⁽¹⁶⁾ La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de primero de febrero de 1990 declaró inexecutable el inciso cuarto del artículo 15 porque "se consagra una exención a un impuesto nacional, que por no constituir exención personal...debió tener iniciativa gubernamental y no parlamentaria, como ocurrió...". El inciso en cuestión decía: "El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria". Posteriormente, el artículo 35 de la Ley 03 de 1991 lo consagró de nuevo, tal como se transcribe, subsanando el error anotado.

⁴⁽¹⁷⁾ La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de primero de febrero de 1990 declaró inexecutable el inciso segundo del artículo 16 que decía: "En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del cónyuge superviviente que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapaces, se requerirá de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales", habida cuenta de que "en el caso de las sucesiones que se liquiden ante juez, éste autorizará la venta directa o voluntaria de bienes siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario, que es un simple executor del testamento, aún cuando se le conceda la tenencia de bienes, y en su defecto, del cónyuge superviviente que hubiere optado por gananciales, que ni siquiera tiene derechos hereditarios, pues sus derechos se circunscriben a la sociedad conyugal disuelta y aún no liquidada, y a falta de los anteriores por la mayoría simple de los asignatarios reconocidos en el proceso, sin que se

ARTÍCULO 17° "Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

"El notario podrá autorizar la escritura aún si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales"^{5[18]}.

ARTÍCULO 18°. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 19°. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 20°. "La expropiación, por los motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. "Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente ley.
2. "Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. "Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto".

ARTÍCULO 21°. Los incisos 1o. y 4o. fueron modificados expresamente según el numeral 3o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. Los incisos 2o. y 3o. fueron derogados expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.^{6[19]} "Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3 del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo"^{7[20]}.

"Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación"^{8[21] 9[22]}.

requiera que en tal negocio jurídico dispositivo concorra el titular o titulares del derecho, fácilmente se advierte que el mencionado inciso infringe la Constitución..."

^{5[18]}Concordante con el artículo 8° de la Ley 258 del 17 de Enero de 1996 que reza: "ARTÍCULO 8°.-Expropiación.-El Decreto de expropiación de un inmueble impedirá su afectación a vivienda familiar y permitirá el levantamiento judicial de este gravamen para hacer posible la expropiación.

"La declaratoria de utilidad pública e interés social o la afectación a obra pública de un inmueble baja(sic) afectación a vivienda familiar podrá conducir a la enajenación voluntaria directa del inmueble, con la firma de ambos cónyuges".

^{6[19]} En esta edición no se transcriben las disposiciones que son objeto de derogatoria expresa y se transcriben las que suponen una derogatoria tácita, puesto que esta labor corresponde al intérprete. Sin embargo, se indica cuando se considera que ha existido alguna de las últimas.

^{7[20]} Ver inciso 5o del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

^{8[21]} El aparte resaltado fue declarado exequible mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia número 57 de septiembre 14 de 1989.

^{9[22]} Ver numeral 2o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 22°. El Inciso primero fue modificado expresamente según el numeral 3o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. "Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.^{10[23]}

"Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente Ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia^{11[24]}. En estas acciones no procederá la suspensión provisional^{12[25]} del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda.^{13[26]}

"Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente".

ARTÍCULO 23° "El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil.^{14[27]}

ARTÍCULO 24° "Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiera sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el ministro del ramo respectivo. Si se tratare de

^{10[23]} Ver Numeral 2o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

^{11[24]} El aparte resaltado fue declarado exequible mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia número 57 de septiembre 14 de 1989.

^{12[25]} La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró exequible el aparte que dice "En estas acciones no procederá la suspensión provisional", sobre el que se ejerció la acción pública de inconstitucionalidad basándose el demandante en que "el legislador solo está facultado para regular las condiciones de ejercicio de esa acción". La decisión del alto tribunal partió de que el artículo 193 de la Constitución vigente en esa época "deja en manos del legislador, determinar los motivos y no solamente los requisitos para que el órgano (la jurisdicción de lo contencioso administrativo, en este caso) ejerza la atribución que se le otorga".

Adicionalmente, la Corte Constitucional, en sentencia No. C-127 /98 Exp D-1805 declaró inexecutable el aparte resaltado en

^{13[26]} La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró inexecutable la parte final de este inciso que decía "El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia". Dice la corte en la providencia citada que "Esta norma...le quita al proceso contencioso-administrativo el carácter de verdadero juicio, pues es propio de éste dar oportunidad suficiente a las partes para presentar su caso, las pruebas, si a ello hubiere lugar, y los argumentos en que sustentan sus alegaciones. Además, y por regla general, el juicio culmina con una sentencia", para concluir: "En el caso presente, no se trata de una actuación administrativa, sino de un proceso contencioso-administrativo y el legislador ni siquiera indica si la falta de sentencia dentro de los 3 meses debe interpretarse como una aceptación o como una negativa de las peticiones de la demanda. No se configura, entonces, un juicio, sino un simple simulacro de tal, con quebranto del debido proceso...". la sentencia de la misma corporación, de fecha 9 de Noviembre de 1989 ratifica la decisión.

^{14[27]} En sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, de fecha 25 de enero de 1990, se declaró inexecutable el inciso segundo del artículo 23 que decía: "Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aun si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del juez civil. En este evento el tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la reparación del daño sufrido por el propietario". La razón de la declaratoria fue la consideración según la cual, con la vigencia de la norma se vulneraría "el derecho de defensa y la garantía al debido proceso".

entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelantan dicha actuación administrativa solo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

"Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.

"Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

ARTÍCULO 25°. Los incisos 5o. y 6o. fueron derogados expresamente por el numeral 1o. del artículo 1338 de la Ley 388 de 1997. "La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación.

"Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieren para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

"En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

"El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo".

ARTÍCULO 26° El inciso 2o. fue derogado expresamente por el numeral 1o. del artículo 1338 de la Ley 388 de 1997. Los incisos 1o. y 3o. fueron modificados expresamente según el numeral 3 del artículo 1338 de la Ley 388 de 1997. "La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones¹⁵⁽²⁸⁾.

"El avalúo administrativo especial del inmueble se efectuará teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 18 de la presente ley, y se efectuará de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Civil.

"El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia¹⁶⁽²⁹⁾.

¹⁵⁽²⁸⁾ Ver Decreto 2150 de 1.995, artículo 27, y numeral 6o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

¹⁶⁽²⁹⁾ Ver artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

"El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario".

ARTÍCULO 27° Derogado expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 28° "Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratara de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4 del artículo 15."

ARTÍCULO 29° "Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la indemnización que decretare el juez competente será pagada así:

- a. a. "Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cuarenta por ciento (40%) . El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;
- b. b. "Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor de doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%) . El saldo se pagará en siete (7) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;
- c. c. "Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%) . El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

"Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE, para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagaderos por semestres vencidos.

"Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien representa no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil¹⁷¹³⁰¹."

ARTÍCULO 30° "Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán dividirse a solicitud del acreedor en varios títulos-valores que serán libremente negociables. Los títulos así emitidos, en los que se indicarán el plazo, los intereses corrientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la ley comercial para los pagarés, serán recibidos para el pago de la

¹⁷¹³⁰¹ La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró exequible este artículo, teniendo en cuenta que el hecho de que la constitución exija (como sucede hoy en el artículo 58 de la C.P.C.) la indemnización previa, no significa que el pago de esta deba hacerse de contado, ni que esta deba hacerse en dinero. La indemnización previa es definida en sentencia del 11 de Diciembre de 1969 así: "...es primeramente, definición y reconocimiento del derecho del propietario, con anterioridad a la expropiación, de modo que no haya por una parte, expropiaciones arbitrarias, y por otra, que el dueño pueda contar desde entonces con bienes o valores comerciales enajenables y ciertos, equivalentes al perjuicio causado".

contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros como garantía de crédito, por su valor nominal.

"Los intereses que reciban los propietarios de las entidades que adquieran los inmuebles, por negociación voluntaria o por expropiación, gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios para sus beneficiarios".

ARTÍCULO 31°. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 32° Los incisos 2o. y 4o. fueron sustituidos expresamente según el numeral 2o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. "El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente de recurso de reposición.

"El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante^{18[32]}.

"En lo previsto por la presente ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, en especial por los artículos 451 y siguientes.

"Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular^{19[32]}.

ARTÍCULO 33° "Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o que los adquieran en lo sucesivo, también a cualquier título, deberán aplicarlos a lo fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se incluirá en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.

"Las entidades públicas dispondrán de un término máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de publicación de esta ley o a partir de la fecha de la adquisición del bien, según el caso, para cumplir con esta obligación. Si así no lo hicieron, deberán enajenarlos a más tardar a la fecha de vencimiento del término anterior.

"Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo 10 y los del artículo 56 de la presente ley, y los adquiridos por entidades públicas en virtud de contratos de fiducia mercantil antes de la vigencia de la Ley 9a. de 1989^{20[33]}.

"Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Códigos Fiscales o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente Ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociación sea inferior a los trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales".

^{18[32]} Ver numeral 7o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

^{19[32]} Ver numeral 8o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

^{20[33]} El inciso tercero del artículo 34 fue modificado por el artículo 2 de la Ley 02 de 1991.

ARTÍCULO 34° "En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones^{21[34]}, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y estos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieran interés en adquirirlo o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso.

"La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previsto en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública. Cuando un municipio o un área metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.

"Para el efecto previsto en el presente artículo, entiéndese por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública".

ARTÍCULO 35°. Derogado expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 36° "Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo 35 de la presente ley y sin que medie licitación pública en los siguientes casos:

1. 1. "Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble;
2. 2. "Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria^{22[35]} del derecho de dominio en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado;
3. 3. "Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en pago;
4. 4. "En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación;
5. 5. "En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de vivienda, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana."

ARTÍCULO 37°^{23[36]} "Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo

^{21[34]} Ver Decreto 2150 de 1.995, artículo 27.

^{22[35]} Código Civil, artículo 1544 "Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá este, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere".

^{23[36]} Este artículo fue declarado exequible mediante sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, número 57 de septiembre 14 de 1989.

favor fue impuesta, durante su vigencia. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

"En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

"La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta, celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente Ley.

"Para los efectos de la presente Ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental."

ARTÍCULO 38° "Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

"Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegociados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de la presente Ley²⁴⁽³⁷⁾."

LEY 388 DE 1997

(julio 18)

por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

²⁴⁽³⁷⁾ El artículo 38 fue declarado exequible mediante sentencia G-026 del cuatro de febrero de 1993, de la Honorable Corte constitucional. El inciso segundo fue objeto de la misma declaratoria mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia de noviembre 15 de 1990.

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

Artículo 59. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén

expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

Artículo 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Parágrafo 1º. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

Parágrafo 2º. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

Artículo 62. Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

TÍTULO IV

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PEDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

Artículo 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

Artículo 20. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

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

La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de

transporte para el mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.

Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1° de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2°. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

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

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

Parágrafo 1°. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

Parágrafo 2°. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán las results del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valor del predio. En

caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente párrafo, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cumplido el procedimiento especial para la adquisición de predios vinculados a la restitución de tierras o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstante lo anterior, la entrega anticipada de los predios la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura ante el juez de conocimiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez de expropiación o el juez comisionado, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

Parágrafo 3°. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las comunicaciones y la industria del Petróleo.

Artículo 22. *Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio y medidas cautelares.* En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

Artículo 23. *Avalüadores y metodología de avalüo.* El avalüo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalüo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalüos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los avalüadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

Parágrafo. El retardo injustificado en los avalüos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el avalüador.

Artículo 24. *Revisión e impugnación de avalüos comerciales.* Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalüo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalüo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.

Corresponde a quien realizó el avalüo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este examine el avalüo comercial, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión

tendrá carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

Parágrafo 1°. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en esta ley, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.

Parágrafo 2°. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

Parágrafo 3°. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención de las impugnaciones a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Parágrafo 4°. El retardo injustificado en la resolución de la revisión o impugnación de los avalúos, es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.

Artículo 25. *Notificación de la oferta.* La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación y/o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

Parágrafo. Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública e interés social, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Artículo 26. *Actualización de cabida y linderos.* En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, la entidad pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente comparará la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su coincidencia. Si la información de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y/o linderos.

Si la información de catastro no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medio de comunicación idóneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o linderos el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces realice. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y/o lindero; en caso contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesaria convocar a los titulares de

dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y/o linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad u organismo encargado del registro de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción, dentro de los 5 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida y/o linderos aquí señalado, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

Parágrafo 1°. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

Parágrafo 2°. El retardo injustificado en el presente trámite de actualización de cabida y linderos o su inscripción en el registro es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

Artículo 27. *Permiso de intervención voluntario.* Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los derechos humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

Artículo 28. *Entrega anticipada por orden judicial.* Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de treinta (30) días calendario, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley.

Artículo 29. *Entrega anticipada de bienes en proceso de extinción de dominio, baldíos y bajo administración de CISA.* Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clarificación o inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar.

La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de 30 días calendario para hacer entrega material del inmueble requerido.

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca un titular privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

Artículo 30. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

Artículo 31. *Ejecutoriedad del acto expropiatorio.* El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria y ejecutiva.

Contra el acto administrativo que decida la expropiación solo procede el recurso de reposición el cual se concederá en el efecto devolutivo.

Artículo 32. *Sesión voluntaria a título gratuito de franjas de terreno.* Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adquirente los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

Artículo 33. *Adquisición de áreas remanentes no desarrollables.* En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

Artículo 34. *Avalúos comerciales.* Cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que

fueren desenglobados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanegada del inmueble adquirido.

La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

Artículo 35. *Predios adquiridos para compensación ambiental.* Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

La propiedad y administración de dichos bienes deberá ser recibida por las autoridades municipales o las autoridades ambientales respectivas, de acuerdo con sus competencias y la destinación de los mismos.

Artículo 36. *Sesión de inmuebles entre entidades públicas.* Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad cesionaria deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con peritos privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes.

La cesión implicará la afectación del bien como bien de uso público.

En todo caso, la entrega anticipada del inmueble deberá realizarse una vez lo solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

Artículo 37. El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número 2150 de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble y el lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

Artículo 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de los jefes de las entidades de dicho orden y las entidades

territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.

El Ministerio de Transporte impondrá tales servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

En los proyectos a cargo de la Nación, esta podrá imponer servidumbres en todo el Territorio Nacional.

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán surtir estas etapa.

Parágrafo 1°. El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

Parágrafo 2°. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981.

**DECRETO 1420 DE 1998
(julio 24)**

Diario Oficial No. 43.349, del 29 de julio de 1998

MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, el artículo 24 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 33 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

**INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008
(23 Septiembre 2008)**

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

**RESOLUCIÓN 898 DE 19 DE AGOSTO DE 2014
(Agosto 19)**

Diario Oficial No. 49.249 de 20 de agosto de 2014

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

CONCORDANCIAS:

- * Resolución Instituto Geográfico Agustín Codazzi No. 1114 de 4 de septiembre de 2015: Por la cual se establecen los precios por el servicio de avalúo y cálculo de indemnización requeridos en los Proyectos de Infraestructura de transporte.
- * Circular Externa Instituto Geográfico Agustín Codazzi No. 1000/8002015CI214 de 14 de mayo de 2015: Aplicación Resoluciones IGAC números 898 y 1044 de 2014 y 316 del 2015 - Leyes 1682 del 2013 y 1742 del 2014.

RESOLUCIÓN 1044 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2014
(Septiembre 29)

Diario Oficial No. 49.291 de 1 de octubre de 2014

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

CONCORDANCIAS:

- * Resolución Instituto Geográfico Agustín Codazzi No. 1114 de 4 de septiembre de 2015: Por la cual se establecen los precios por el servicio de avalúo y cálculo de indemnización requeridos en los Proyectos de Infraestructura de transporte.
- * Circular Externa Instituto Geográfico Agustín Codazzi No. 1000/8002015CI214 de 14 de mayo de 2015: Aplicación Resoluciones IGAC números 898 y 1044 de 2014 y 316 del 2015 - Leyes 1682 del 2013 y 1742 del 2014.