

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

AVISO No. 0032 de fecha 10 de mayo de 2018.

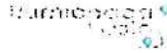
Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al 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 marzo de 2018, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-0334-01-18** dirigido a los señores ERWIN ANDRÉS CÓRDOBA URBINA, MARTÍN DARÍO CÓRDOBA URBINA, NELCY VIVIANA CÓRDOBA URBINA, MARLLY ISABEL CÓRDOBA URBINA, LUIS MIGUEL CÓRDOBA URBINA, MARÍA ELENA URBINA, HENRY IGNACIO CÓRDOBA URBINA Y TITO ALFONSO CÓRDOBA URBINA para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:





DP-OFC-0334-01-18

San Juan de Pasto, 13 de marzo de 2018

Señores:

ERWIN ANDRES CÓRDOBA URBINA
MARTÍN DARÍO CÓRDOBA URBINA
NELCY VIVIANA CÓRDOBA URBINA
MARLLY ISABEL CÓRDOBA URBINA
LUIS MIGUEL CÓRDOBA URBINA
MARÍA ELENA URBINA
HENRY IGNACIO CÓRDOBA URBINA
TITO ALFONSO CÓRDOBA URBINA

Predio "LA JOYA"

Vereda El Páramo

Municipio de Tangua, Departamento de Nariño

Referencia: **Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 015 de 2015 Suscrito el 11 de septiembre de 2015 Proyecto Rumichaca – Pasto.**

Asunto: **Oficio por el cual se dispone la adquisición del predio denominado "LA JOYA", Vereda Páramo, Municipio de Tangua, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 5278800010000008014500000000 y matrícula inmobiliaria número 240-79825 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. 015 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 desarrollará 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 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



UNIÓN DEL SUR

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



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL:

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



Rumichaca
Pasto



DP-OFC-0334-01-18

utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 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 del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial **RUPA-5-0204**, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **TRESCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS (390,00 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 **K 26+727,79 I-D** y Final **K 26+754,09 I-D**, de la Unidad Funcional No. 5 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CIENTO QUINCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$115.334.685)**, discriminado conforme el informe avalúo **RUPA-5-0204**.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5° de la Resolución 2684 de 06 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-5-0204**.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 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 y uno (31) de agosto de 2017 elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo-"FEDELONJAS", 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 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, 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.

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **quince (15) días hábiles** después de la notificación 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 los propietarios o poseedor(es) del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación



www.uniondelsur.co

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



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL:
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



Rumichaca
Pasto



DP-OFC-0334-01-18

directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban 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 al 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 1.997, 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.

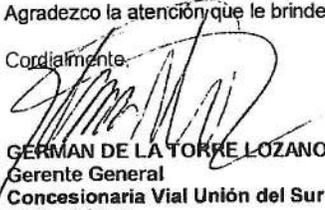
Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad 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 expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual ustedes podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.** carrera 24 No. 20-58 centro de negocios Cristo Rey oficinas 310 y 311 ó contactar a nuestro (a), Profesional del área jurídica predial **MARCELA DEL PILAR PEÑA DIAZ**, en el teléfono 317 840 52 79, o al correo electrónico marcela.del.pilar@viauniondel.com.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico del 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: Y. Ospina
Proyectó: M. Escamilla



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



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL:
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



UNIÓN DEL SUR

CONCESION
Rumichaca
Pasto

VIGILADO
SUPERTRANSPORTE

Que mediante Aviso No. 0031 de fecha veintisiete (27) de abril de 2018 se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-0334-01-18 de fecha trece (13) de marzo de 2018 dirigido al señor TITO ALFONSO CÓRDOBA URBINA, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0334-01-18, sin que a la fecha se haya efectuado la misma 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-0334-01-18 de fecha trece (13) de marzo 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 10 de mayo / 2018 A LAS 8:00 A.M.

DESEFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M

Esteban J. Obando
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: L- Sánchez
Revisó: Y. Ospina
Aprobó: E. Obando



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

OFICINA PRINCIPAL:
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

FO

 Agencia Nacional de Infraestructura	 CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	14/12/2016

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO	UNIDAD FUNCIONAL	5
CONTRATO No.:	015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015	SECTOR O TRAMO	Tangua-Pedregal
PREDIO No.	RUPA-5-0204	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izq-Der 26,30
ABSC. INICIAL	K 26+727,79		
ABSC. FINAL	K 26+754,09		

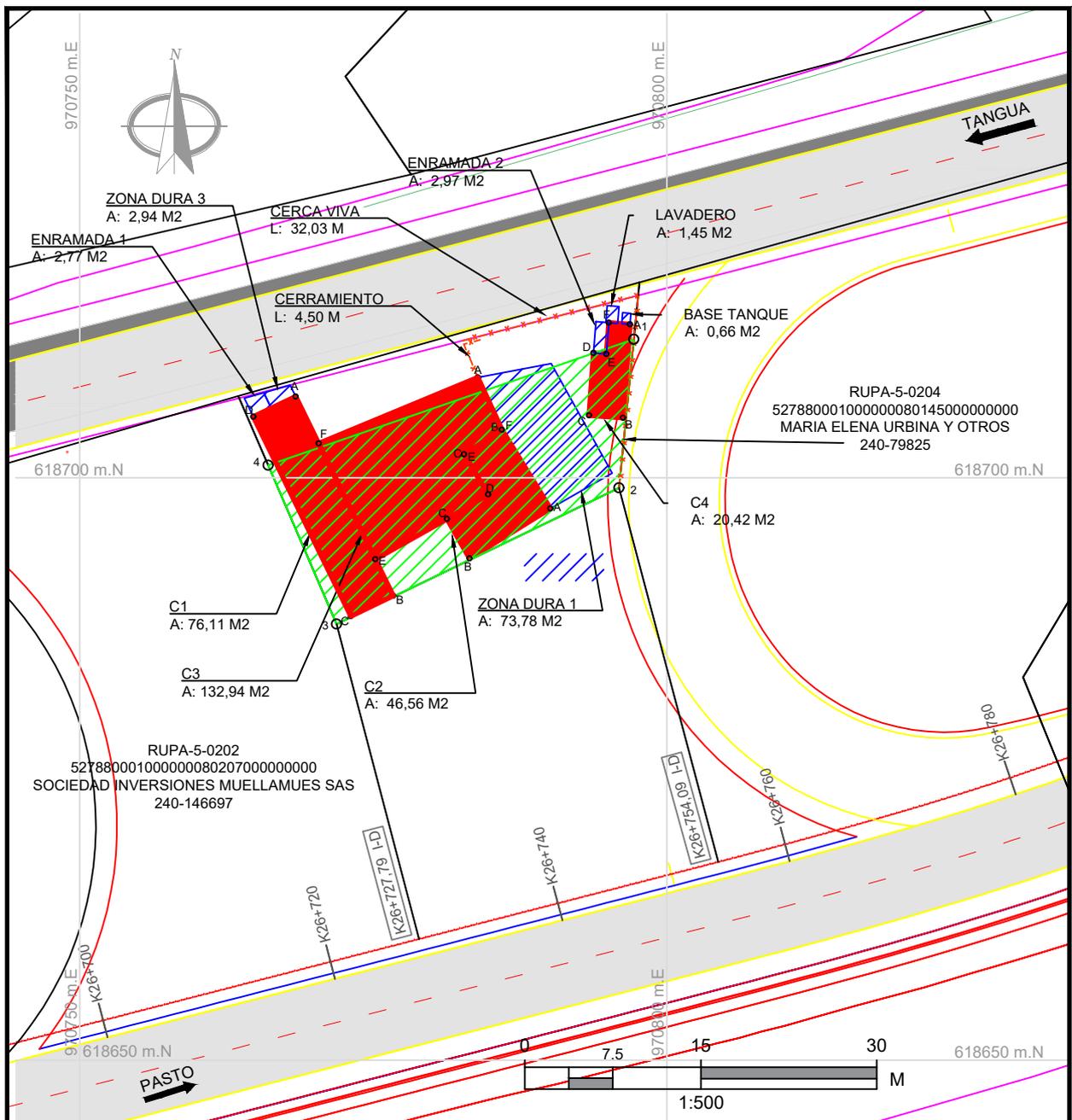
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	MARIA ELENA URBINA Y OTROS	CEDULA	27.488.444 Y OTROS	MATRICULA INMOBILIARIA	240-79825
		DIRECCION / EMAIL	S/I	CEDULA CATASTRAL	52788-000100000008014500000000
		DIRECCION DEL PREDIO	La Joya		

VEREDA/BARRIO:	El paramo	CLASIFICACION DEL SUELO	Rural	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	TANGUA		Comercial	NORTE	35,10	Via Panamericana (4-1)
DPTO:	NARIÑO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	0 - 7 % Plana	SUR	26,75	Sociedad Inversiones Muellamues SAS (2-3)
Predio requerido para:	Obra	TOPOGRAFIA		ORIENTE	16,60	Sociedad Inversiones Muellamues SAS (1-2)
				OCCIDENTE	21,10	Sociedad Inversiones Muellamues SAS (3-4)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
CANT	DENS	UN							
				3	C3, construccion de un piso, con muros en madera, cubierta en teja de zinc sobre estructura de madera, pisos en cemento esmaltado, cuenta con una cortina de lamina metálica, se distribuye en un salón donde funciona un restaurante.			132,94	M ²
				4	C4, construccion con cimentación en concreto, muros en ladrillo pañetados y pintados, cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura.			23,36	M ²
				TOTAL AREA CONSTRUIDA				156,3	M²

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		CANTIDAD	UNID
CANT	DENS	UN							

FECHA DE ELABORACIÓN:	23-2-17	AREA TOTAL TERRENO	390,00 m ²	OBSERVACIONES: El predio presenta diferencias de area, entre el levantamiento topografico la cual es de 555,39 m2, el del titulo que es de 390 m2 y el IGAC que es de 400 m2, por tal motivo se hace necesario actualizacion de cabida y linderos ver solicitud adjunta.
Elaboró:	Jefferson Camilo Avila MAT 25222-327186 CND	AREA REQUERIDA	555,39 m ²	
	CONSORCIO GERENCIA SOCIOPREDIAL 4G	AREA REMANENTE	0,00 m ²	
Revisó y Aprobó:		AREA SOBRANTE	0,00 m ²	
	HMV Consultoria	AREA TOTAL REQUERIDA	555,39 m ²	



CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO		REVISIÓN: MAYO DE 2017		CONVENCIONES CARRIL VÍA PROYECTADA: EJE DE VÍA PROYECTADA: EJE DE VÍA EXISTENTE: BERMA PROYECTADA: CALZADA VÍA EXISTENTE: CALZADA VÍA PROYECTADA: LÍNEA DE CHAFLANES: CONSTRUCCIONES EXISTENTES: CUERPOS DE AGUA:						
 Agencia Nacional de Infraestructura		 CONFEDERACIÓN VIAL UNIÓN DEL SUR								
DISEÑO Y CÁLCULO: 		PROPIETARIO: MARIA ELENA URBINA Y OTROS		LÍNEA DE COMPRA: ÁREA REQUERIDA: ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA: ÁREA REMANENTE: ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: ÁRBOL: CERCA: LINDERO: CULTIVOS:						
CUADRO DE ÁREAS					FECHA ELAB.: MAYO DE 2017		TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 5		No. CATASTRAL: 52788000100000008014500000000	
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA SOBRENANTE:	ÁREA CONST:	ÁREA REMANENTE:	ESCALA:	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: TANGUA-NARIÑO		FICHA GRAFICA No.:	NOMBRE ARCHIVO:	
390,00 M2	390,00 M2	00,00 M2	276,03 M2	0,00 M2	1:500			RUPA-5-0204	RUPA-5-0204.dwg	



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO COMERCIAL RURAL

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA- 5 -0204
RADICACION AVALUO No. 2017-08-31 - 009
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: PREDIO LA JOYA – VEREDA SECCION PARAMO
MUNICIPIO: TANGUA
DEPARTAMENTO: NARIÑO
PROPIETARIOS: MARIA ELENA URBINA Y OTROS

SAN JUAN DE PASTO, AGOSTO DEL 2017



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACION GENERAL
2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE
3. INFORMACION JURIDICA
4. DESCRIPCION DEL SECTOR
5. REGLAMENTACION URBANISTICA
6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO
7. METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS
8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)
9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)
10. CALCULO VALOR DEL TERRENO
11. CALCULO VALOR CONSTRUCCION
12. CALCULO VALOR ANEXOS
13. CALCULO VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
14. CONSIDERACIONES GENERALES
15. RESULTADO DEL AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO
16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME
17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
19. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR
20. ANEXOS

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ NARIÑO Y PUTUMAYO
INFORME TECNICO DE AVALUO**

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 16 / 08 / 2017.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE
Rural ✓
- 1.3. TIPO DE AVALÚO
Comercial Corporativo
- 1.4. MARCO NORMATIVO
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de los siguientes Marcos Normativos:
- Ley 388 de 1997.
 - Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de julio de 1998.
 - Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "I.G.A.C." No. 620 del 2008 y demás normas concordantes.
 - Ley 1742 de 2014, resoluciones IGAC 898, 1044 de 2014 y 2684 del 6 de agosto de 2015 del MINISTERIO DE TRANSPORTE. ✓
- 1.5. DEPARTAMENTO
Nariño ✓
- 1.6. MUNICIPIO
Tangua ✓
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Sección Paramo ✓
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
La Joya. ✓
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: K26+727,79 ✓
ABSCISA FINAL: K26+754,09 ✓
MARGEN: Izquierda – Derecha. ✓
LONGITUD EFECTIVA: 0 metros ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA - 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

2

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Comercial

1.11. USO POR NORMA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tangua área rural, el uso del suelo es de DESARROLLO AGRICOLA. Según acuerdo No. 043 de octubre 12 de 2001, expedido por el Concejo Municipal de Tangua y aprobado mediante resolución No. 462 del 25 de septiembre de 2001 por Corponariño. El predio se clasifica de la siguiente manera:

UNIDAD: Cobertura Vegetal

CLASE: Cultivos

TIPO: Cultivos

ESPECIES DOMINANTES: Papa, Hortalizas

USO PREDOMINANTE: Agricultura tradicional y mecanizada

SIMB: A1

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 52788-0001000000080145000000000

Área de Terreno: 0 Ha. 400,00 m²

Áreas de Construcción: 63,00 m²

Avalúo Catastral: \$975.000 vigencia año 2017, → ?

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO
21 de agosto de 2017

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO
31 de agosto de 2017.

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por Consorcio Gerencia Sociopredial 4G.
- Certificado de tradición y libertad No. 240-79825
- Escritura Publica No. 2209 del 23 de septiembre de 2005 de la Notaria Segunda de Pasto.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-5-0204
- Certificado catastral Nacional.
- Certificación de norma de usos, expedido por el Secretario de Despacho Planeación Municipal y Plan Vial.
- Planos y cuadro de áreas elaborado por el Consorcio Gerencia Sociopredial 4G.
- Registro fotográfico.

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026

E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA – 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

3

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO
María Elena Urbina y Otros
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura 2209 del 23 de septiembre de 2005 de la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Pasto.
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
240-79825
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
La vereda El Páramo se ubica al Norte de la cabecera urbana del municipio de Tangua y se delimita de la siguiente manera:
NORTE: Municipio de Pasto.
SUR: Vereda Marquesa
ORIENTE: Vereda Cubijan.
OCCIDENTE: Marquesa Alto.
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La mayoría de los predios del sector son de tenencia propia, su economía está basada en la Producción Agropecuaria, principalmente en la ganadería doble propósito, que es manejada con baja tecnología; la agricultura es de baja intensidad y se trabaja en forma tradicional presentando una regular productividad y competitividad. Existen algunos predios dedicados a la explotación de bosque comercial y grandes zonas de bosque protector.
- 4.3. TOPOGRAFÍA
El sector se caracteriza por presentar un relieve variado que comprende desde zonas inclinadas a moderadamente escarpadas con pendientes entre los rangos del 7 y 25%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS
TEMPERATURA PROMEDIO: 10°y14° C
PRECIPITACION: 980 A 1000 mm año
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 2800 - 3000 m.s.n.m.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA – 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

4

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

Consociación Pachic Melanudands. Símbolos: ALBa, ALBb, ALBc

Geográficamente se localizan en los municipios de Pasto, Tangua, Guaitarilla, Ancuya, Túquerres, Ospina, Imués, Sapuyes, Santa Cruz, Guachucal, Aldana, Cuaspud, Gualmatán, Pupiales, y Puerres, en los corregimientos de Nariño, Genoy, La Laguna, La Victoria, El Cabuyo, San Alejandro, Ahumada, Indo, Cuatro Esquinas, Santander de Valencia, Cochilla, Neira, Los Monos, Piramá, El Consuelo, Macos, Panán, y Santo Domingo, entre otros, en alturas entre 2000 y 3000 metros, en clima frío húmedo y muy húmedo, con temperaturas entre 12° y 18° C y precipitaciones de 1000 a 4000 mm anuales.

Geomorfológicamente ocupan sectores de las mesas de relieve plano y ligeramente inclinado a moderadamente inclinado, con pendientes entre 0 y 12%, cortas, algunas veces medias y moderada disección.

Son suelos desarrollados a partir de cenizas volcánicas que yacen sobre tobas de ceniza y lapilli o sobre andesitas, son muy profundos a moderadamente profundos, limitados por fragmentos de roca, bien drenados, moderadamente bien drenados y fertilidad alta y moderada.

La vegetación natural ha sido destruida y reemplazada por pastos y cultivos como maíz, papa, cebolla, arveja, hortalizas y habas. Sin embargo, se encuentran algunas especies como pillo, chilca blanca, paico, espino, borrachero, encenillo y mora entre otros.

Integran la unidad en un 50% los suelos Pachic Melanudands, en un 30% los suelos Pachic Fulvudands, un 10% por los suelos Vitric Hapludands y un 10% por los suelos Typic Paleudults, con fases por pendientes separadas en las siguientes unidades:

ALBa: Fase, plana.

ALBb: Fase, ligeramente inclinada.

ALBc: Fase, moderadamente inclinada.

Las unidades cartográficas ALBa y ALBb corresponden a la subclase IIIsc3 por capacidad de uso y la unidad ALBc a la subclase de uso IIIlt3.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA – 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

5

Suelos Pachic Melanudands (perfil Ns-22)

Estos suelos se presentan en los bancos de las mesas, dentro del paisaje de altiplanicie; comprende suelos muy profundos, bien drenados y de textura franco gruesa; se han desarrollado de cenizas volcánicas sobre tobas de ceniza y lapilli.

Morfológicamente presenta un perfil de tipo A-B-C. El horizonte Ap. Tiene 18 cm. de espesor, color negro, textura franco arenosa y estructura en bloques subangulares, fina y media, moderada; luego aparece el A2, color negro, textura franco arenosa y estructura en bloques subangulares, media, fuerte. El horizonte B de alteración, color pardo oscuro, con manchas negras y textura franco arenosa que yace sobre un C, de colores pardo grisáceo muy oscuro y pardo amarillento, texturas franco arcillosas (al tacto) y sin estructura, masiva.

Químicamente son suelos de reacción fuerte a moderadamente ácida, de alta capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, altos contenidos de carbono orgánico, medianos a altos contenidos de calcio, magnesio, sodio y potasio, bajos en fósforo y fertilidad alta.

Las principales limitantes para el uso y manejo son las frecuente heladas y texturas moderadamente gruesas.

Suelos Pachic Fuludands (perfil Ns-13)

Son suelos que ocupan la posición de laderas de las mesas, dentro del paisaje de altiplanicie, son profundos, bien drenados y de textura francosa fina; se han desarrollado a partir de cenizas volcánicas que yacen sobre tobas de ceniza y lapilli.

El perfil modal es de tipo A-B-C. El horizonte superficial Ap grueso de 33 cm de espesor color pardo grisáceo muy oscuro, textura franca arcillo arenosa y estructura granular, gruesa, moderada; que yace sobre un horizonte A2, de color negro, textura franco arcillosa y estructura en bloques subangulares, gruesa, moderada; posteriormente se presenta el horizonte B, color pardo amarillento oscuro, con manchas negras, textura franco arcillosa y estructura en bloques subangulares, gruesa, débil. El horizonte C, de color pardo amarillento con manchas negras; textura franco arcillosa y sin estructura, masiva.

AVALUO RUPA – 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

6

Los suelos son moderadamente ácidos, de alta capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, altos contenidos de carbono orgánico, medianos contenidos de calcio y magnesio, altos en potasio, bajos en fósforo y de fertilidad alta.

Las frecuentes heladas son las principales limitantes para el uso y manejo de estos suelos.

Suelos Vitric Hapludands (perfil NA-06)

Estos suelos representan la inclusión de la unidad y ocupan la posición de bancos de las mesas. Comprende suelos moderadamente profundos, limitados por fragmentos de roca, bien drenados y de grupo textural franco fino; son suelos que se han desarrollado de cenizas volcánicas depositadas sobre andesitas.

Morfológicamente presentan un perfil de tipo A-B-C. El horizonte Ap, de 18 cm de espesor, color pardo oscuro y textura franco arcillosa. El horizonte B tiene colores pardo amarillento oscuro, en mezcla con pardo grisáceo oscuro, texturas franco arcillosa y franca y estructura en bloques subangulares, media y fina, fuerte y media y gruesa, moderada. El horizonte BC transicional presenta color pardo amarillento oscuro en mezcla con pardo grisáceo oscuro, textura franca y abundante material saprolítico y piedra de origen ígneo.

Son suelos de reacción extremadamente ácida en superficie y muy fuerte a fuertemente ácida en profundidad, de alta capacidad catiónica de cambio, altos contenidos de carbono orgánico, medianos contenidos de calcio y magnesio, altos contenidos de potasio, bajos en fósforo y fertilidad alta.

Los principales limitantes para el uso y manejo son la moderada profundidad efectiva, limitada por fragmentos de roca y las frecuentes heladas.

Suelos Typic Paleudults (perfil NR-40)

Los suelos de esta inclusión ocupan las laderas inclinadas, pero en general no presentan un patrón de distribución definido.

Son suelos muy profundos, bien drenados, de texturas francas en superficie y arcillosas en profundidad; presentan un horizonte A que descansa sobre un horizonte Bt con acumulación de arcilla.

Se caracterizan por ser moderadamente ácidos, tener mediana a alta capacidad catiónica de cambio, mediana saturación de bases, medianos contenidos de calcio y



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA – 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

7

magnesio, altos en potasio, bajos contenidos de fósforo y carbono orgánico, alta retención de fosfatos y fertilidad moderada.

CAPACIDAD DE SUELO – IIIsc3

- Ocupa la posición de coluvios de montaña de clima frío húmedo y muy húmedo.

Esta unidad la conforman los suelos Typic Hapludands (MLGb), de relieve ligeramente inclinado, con pendientes 3-7%, moderadamente profundos, bien drenados, moderadamente a ligeramente ácidos, de texturas medias y moderadamente finas, alto contenido de carbono orgánico, alta retención de fosfatos, fertilidad alta, altos contenidos de calcio, magnesio y potasio y bajo de fósforo.

La principal limitante de estas tierras es la moderada profundidad efectiva, limitada por la presencia de fragmentos de roca.

El uso actual es pastos (kikuyo, rye-grass) con ganadería extensiva y semiintensiva y cultivos de subsistencia como maíz, cebolla y fique.

Se requiere de algunas prácticas sencillas de manejo y conservación como manejo de aguas de escorrentía, eliminación de quemas, aplicación de fertilizantes ricos en fósforo, control de plagas, malezas y enfermedades, introducción de pastos mejorados, manejo de praderas, rotación de potreros y evitar el sobrepastoreo.

CAPACIDAD DE SUELO – IIIt3

- Ocupa la posición de mesas, lomas, coladas de lava y abanicos de clima frío húmedo y muy húmedo.

La integran los suelos Humic Udivitrands, Typic Udivitrands (ALAc), Pachic Melanudands, Pachic Fulvudands (ALBc), Acrudoxic Melanudands, Acrudoxic Hapludands (MLAc), Pachic Melanudands, Typic Hapludands (ALDd), Aquic Eutrudepts, Humic Udivitrands y (PLAc), de relieve moderado y fuertemente inclinado, con pendientes 7-25%, muy profundos y moderadamente profundos, bien drenados, de texturas variables, muy fuerte a moderadamente ácidos, fertilidad alta, moderada y baja, alto contenido de materia orgánica y algunos suelos con moderado contenido de aluminio activo.

Las pendientes inclinadas y la susceptibilidad a la erosión son las principales limitantes para el uso y manejo de las tierras; en adición se presentan limitaciones



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA – 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

8

ligeras por la moderada saturación de aluminio en algunos suelos y heladas ocasionales.

En estas tierras se encuentran actualmente cultivos mixtos como papa, trigo, cebada, maíz, ollucos, ocas, hortalizas y algunos sectores con pastos introducidos y naturales para ganadería extensiva y semi intensiva.

Son recomendados para cultivos como papa, hortalizas, cebollas, haba, arveja, curuba, mora y pastos introducidos como kikuyo, ray-grass, orejuela para ganadería semi intensiva.

En estas tierras es necesario implementar algunas prácticas de manejo como sembrar en sentido transversal a la pendiente, en surcos, combinación de cultivos limpios con semipermanentes, aplicación de fertilizantes compuestos, control de plagas, malezas y enfermedades, rotación de potreros, introducir especies de pastos mejorados y evitar el sobrepastoreo.

FUENTE: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Nariño. Capítulo 3 y 7. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de energía eléctrica, los acueductos son propios o del tipo veredal, el alcantarillado utiliza pozos sépticos y la telefonía se realiza a través de celular. ✓

4.7. SERVICIOS COMUNALES

Los servicios de educación media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Tangua. ✓

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La vía de acceso al sector se realiza mediante la Panamericana Tipo 1, vía 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, camperos y buses escaleras que de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. Existe un transporte organizado que se realiza entre el municipio de Tangua y la ciudad de Pasto, realizado por las empresas: Cooperativa de Taxis ✓
Coostrastan y Copextan. En términos generales se puede establecer que el servicio



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA – 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

9

de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel interveredal, pero sobre la vía panamericana presenta una actividad permanente.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

Según Acuerdo No. 043 del Octubre 12 de 2001, expedido por el Concejo Municipal de Tangua y aprobado mediante Resolución No. 462 del 25 de Septiembre de 2001, por Corponariño y certificación de Uso de Suelo emitido por el Secretario de Despacho de Planeación Municipal y Plan Vial, establece que el predio de propiedad de la señora MARIA ELENA URBINA Y OTROS identificada con CC N° 27.488.444 y No. predial 52788-00010000000801450000000000 ubicado en la jurisdicción del Municipio de Tangua (N) área RURAL, se encuentra ubicado en una zona cuyo uso de suelo es de "DESARROLLO AGRICOLA" de acuerdo con Esquema de Ordenamiento Territorial de este municipio: ✓

UNIDAD: Cobertura Vegetal

CLASE: Cultivos

TIPO: Cultivos ✓

ESPECIES DOMINANTES: Papa, Hortalizas

USO PREDOMINANTE: Agricultura tradicional y mecanizada

SIMB: A1

Descripción

Cultivos y Pastos Mejorados en Rotación (A1). Corresponde de manera general a sectores de terrazas y abanicos fluviovolcánicos que hacen parte de las veredas Las Palmas, El Palmar, Santa Rosalía y Los Tamborcillos; así como también la penillanura y coluvios de las veredas Páramo, La Palizada, Los Ajos, Marqueza Baja y Marqueza Alta donde se presenta principalmente una actividad agropecuaria constante de rotación papa-pasto y algunos cultivos como haba, zanahoria y olloco.

Los pastizales continuamente reciben control de malezas, insumos y demás actividades culturales que mejoran los rendimientos, lo cual es suficiente para mantener una ganadería de tipo semi-intensivo. ✓

Esta unidad está actualmente en expansión, por la necesidad cada día mayor de integrar nuevas tierras a la actividad agropecuaria; pero dicha expansión se viene haciendo sobre las áreas boscosas de páramo bajo ocasionando desbalances del recurso hídrico, remoción de tierras y pérdida de la capa vegetal del suelo.

Actualmente la unidad ocupa una extensión de 2.421-0 has equivalentes al 11.90% del área municipal.



AVALUO RUPA - 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

10

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda El Páramo; iniciando en la abscisa K26+727,79 y terminando con la abscisa K26+754,09, sobre la vía Panamericana, margen derecha Tangua - Pasto.

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

Área total del predio: 390,00 m²

Área requerida: 390,00 m²

Área sobrante: 0,00 m²

Fuente: Ficha predial elaborada por Consorcio Gerencia Sociopredial 4G.

6.3. LINDEROS

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

POR EL SUR: Con predio del mismo vendedor Luis Córdoba Luna.

POR EL NORTE: Con predios de Luz Angélica Luna.

POR EL ORIENTE: Con propiedad de Luz Angélica Luna.

POR EL OCCIDENTE: Con Carretera Panamericana y termina

LINDEROS ESPECÍFICOS: Tomados de la Ficha predial No RUPA-5-0204 y son los siguientes:

NORTE: En una longitud de 32,97 metros con la vía Panamericana (4-1).

SUR: En una longitud de 26,75 metros con Sociedad Inversiones Muellamues SAS (2-3)

ORIENTE: En una longitud de 12,81 metros con Sociedad Inversiones Muellamues SAS (1-2)

OCCIDENTE: En una longitud de 14,84 metros con Sociedad Inversiones Muellamues SAS (3-4)

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

EL principal acceso al predio objeto de avalúo es la vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de Conservación.



6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, telefonía móvil; el servicio de alcantarillado se reemplaza por pozo séptico.

6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	0-7% /	Comercial	Agrícola

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS

Construcción	Uso	Área (m ²)	Edad-Años	Estado de conservación	Vida Útil Años
Construcción 1	Comercio	76.11	8	Bueno	70
Construcción 2	Vivienda unifamiliar	46.56	11	Regular	70
Construcción 3	Comercio	132.94	11	Bueno	20
Construcción 4	Vivienda unifamiliar	20.42	10	Regular	70

Nota: El estado aquí se puede describir como excelente, bueno, regular y malo.
Fuente: vista de inspección e información de los propietarios.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ITEM	CONSTRUCCION 1	CONSTRUCCION 2	CONSTRUCCION 3	CONSTRUCCION 4
	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Concreto Ciclopeo, viga de cimentacion.	Concreto Ciclopeo.	Concreto Ciclopeo.	Concreto Ciclopeo.
ESTRUCTURA	Vigas, columnas muros de carga, madera	Muros de Carga, madera	Muros de Carga, madera	Muros de Carga
FACHADA	Muro en ladrillo cortina metalica	Muro en ladrillo	Madera	Ladrillo pintado
CUBIERTA	Asbesto cemento, marcolita.	Asbesto cemento, zinc	Asbesto cemento, zinc	Asbesto cemento, zinc
CIELO RASO	No presenta.	Placa de madeflex.	No presenta.	No presenta.
MUROS	En ladrillo sin pañetar, pintados.	En adobe sin pañete.	Madera	Ladrillo Pintado



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA – 5 - 0204

SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

12

	CONSTRUCCION 1	CONSTRUCCION 2	CONSTRUCCION 3	CONSTRUCCION 4
ITEM	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
PISOS	Ceramica	Concreto simple.	Concreto esmaltado	Concreto simple.
CARPINTERIA METALICA	Ventanas, cortina enrollable.	Ventanas.	Antepechos de ventanas	Ventana
CARPINTERIA MADERA	Puertas interiores.	Puertas interiores.	Ventanas y puertas interiores	Puerta
ILUMINACIÓN	Natural y Bombillos Comunes.	Natural y Bombillos Comunes	Natural y Bombillos Comunes.	Natural y Bombillos Comunes.
BAÑOS	Un Baño, piso y pared enchapado aparatos sanitarios de porcelana De color	Sin Baño.	Sin baño	Baño con pisos y paredes enchapadas, aparatos sanitarios de porcelana blanca incluye orinal.
COCINA	Dos Cocinas con mesones enchapados, pisos enchapados	Una Cocina meson en concreto afinado	Una Cocina meson y pisos enchapados	Una Cocina con meson en madera.
NÚMERO DE PISOS	Uno (1).	Uno (1).	Uno (1).	Uno (1).
VETUSTEZ	8 años.	11 años.	11 años.	10 años.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular(2.5)	Regular(3.0)	Regular(3.0)	Regular(3.0)
USO	Comercial	Vivienda.	Comercial	Vivienda

Fuente: Ficha predial elaborada por Consorcio Gerencia Sociopredial 4G y propietarios

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

Ítem	Descripción	Cant.	Unidad	Edad años	Estado de conservación
1	Base de tanque de abastecimiento de agua en muros de ladrillo y losa de soporte	0,66 ✓	m ²	11	MALO
2	Zona dura en concreto en patio	73,78 ✓	m ²	10	REGULAR
3	Cerca viva en plantas de tilo	32,03 ✓	m ²	7	BUENO
4	Lavadero en ladrillo pañetado	1,45 ✓	m ²	11	REGULAR



5	Enramada 1, piso en concreto esmaltado, cerramiento en vidrio y cubierta de zinc sobre estructura de madera.	2,77	m ²	11	REGULAR
6	Enramada 2, piso en concreto esmaltado cubierta en zinc sobre estructura de madera	2,97	m ²	8	REGULAR
7	Cerramiento y portada en madera de 4.50 m y 1.10 m de altura	4,50	ml	10	REGULAR

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

	Descripción	Cant	Unidad
Arboles de Tilo	Planta ornamental con tiempo de sembrado 8 años.	7	UND

7. METODOS VALUATORIOS

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", se tomó como base lo siguiente:

"ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 9o.- CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA – 5 - 0204

SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

14

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo. - En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA – 5 - 0204

SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

15

Para la determinación del cálculo de las indemnizaciones se tendrá en cuenta la normativa vigente, en especial las resoluciones 898, 1044 de 2014 y 2684 del 6 de agosto de 2015. Así mismo, y de conformidad con el artículo 5 de la resolución 2684 de 2015, se tendrá en cuenta los siguientes conceptos dentro del daño emergente:

1. Notariado y registro.
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo en industrias).

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para evaluar un cultivo permanente se deben considerar tres períodos o ciclos vegetativos, a saber:

DESARROLLO: desde la siembra hasta el inicio de la producción.

PRODUCCIÓN: Ciclo productivo: desde la iniciación de la producción hasta el descarte o sustitución de plantas.

DECADENCIA: a partir del momento en que la planta requiere ser remplazada o renovada, pero con alguna producción.

Así mismo, se establecen tres etapas de valuación, en la siguiente forma:

- 1 - Durante la etapa de levante o desarrollo se avalúan por el costo de inversión.
- 2 - Durante la etapa de producción se avalúan por RENTABILIDAD.
- 3 - Durante la etapa de decadencia, con valores similares al de levante o Desarrollo.

$$\text{ECUACIÓN APLICADA V.A.} = T[(P \times V) - C] - D$$

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

V.A.

D = Demérito (depreciación) % = $(D = \frac{\text{V.A.}}{\text{V.U.}} \text{ E.C.})$

V.U

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

E.C. = Estado de conservación o fitosanitario (se debe calcular con las tablas propuestas – Fitto y Corvini).



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA – 5 - 0204

SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

16

CLASE 1: Corresponde a cultivos o plantaciones nuevas, tecnificadas y en perfecto estado fitosanitario, con riego permanente, suelos fértiles y adecuados técnicamente.

CLASE 2: Corresponde a cultivos tecnificados, con edad media, con adecuaciones en suelos y riego artificial.

CLASE 3: Corresponde a cultivos tecnificados, con edad adulta (más de la mitad de vida productiva), con riego y adecuaciones.

CLASE 4: Corresponde a cultivos tecnificados, con edad avanzada (al final del ciclo productivo), en decadencia.

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para efectos de la valoración de especies vegetales, frutales, sombrío, maderables y especies nativas de nacimiento espontaneo, se ha implementado un anexo técnico especial, donde se plasman las investigaciones adelantadas, en cada caso, que forman parte de los estudios valuatorios que se elaboran, pero que considerando lo voluminoso de las investigaciones, no se incorporan en su totalidad, si no las especies que sean requeridas, en cada caso. Los costos de producción de las especies vegetales forman parte de las investigaciones adelantadas, y permiten la aplicación de la ecuación propuesta para la adopción de los valores individuales.

Con relación a las especies vegetales de nacimiento espontaneo, considerando que no es posible determinar su valor por costos de reposición o de renta, para la adopción de los valores finales se ha consultado con los usos medicinales, de sombrío u ornato, con apoyo del banco de datos elaborado por nuestra corporación, aplicados en estudios anteriores, que forman parte de los costos históricos de esas especies.

En la presente justificación metodológica, exponemos el desarrollo de las investigaciones y la ecuación propuestas que nos permite llegar a los valores finales de las especies vegetales investigadas:

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 1 oferta que relacionamos a continuación:

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026

E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA – 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

17

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO HA	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TEL FUENTE
1	LOTE	VEREDA PARAMO	\$ 400.000.000	2	\$ 0	A9 Km de Pasto por via Panamericana para construccion bodegas. Sin intermediarios.	Fernando	3014204373

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

No.	UBICACIÓN	VALOR NEGOCIADO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO HA	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TEL FUENTE
1	VEREDA el paramo	\$ 400.000.000	3%	\$ 388.000.000	2	\$ 194.000.000	0	\$ 0	a 9 Km de Pasto por via Panamericana, para construccion bodegas. Sin intermediarios.	Fernando	3014204373

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

NOMBRE	PROFESIÓN	VALOR /Ha Unidad Fisiografica 1
Juan Villota	Gerente Inmobiliario	\$ 100.000
Orlando Caicedo	Perito Banco Agrario	\$ 110.000
Luis Meneses	Perito Lonja Nariño y putumayo - Corponariño	\$ 110.000
Aida Muñoz	Perito Banco Agrario	\$ 95.000
Alvaro Hidalgo	Perito Lonja Nariño y putumayo	\$ 100.000
PROMEDIO		\$ 103.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 6.708
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,51%
LIMITE SUPERIOR		\$ 109.708
LIMITE INFERIOR		\$ 96.292

NOTA: se deja constancia bajo la gravedad del juramento que se ha utilizado la investigación directa, por encuestas efectuadas a peritos de amplia experiencia en la materia, considerando que al momento de la investigación económica en terreno, no se encontraron ofertas ni transacciones sobre predios similares que permitieran la aplicación



de la metodología comparativa del mercado. En consecuencia, se consulta lo establecido en el artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008, por tratarse de terrenos con condiciones físicas particulares destinados a usos diferentes al agropecuario. En su mayoría se trata de áreas destinadas a pequeños cultivos de subsistencia, con viviendas rurales, ubicados sobre una vía de tercer nivel, sin pavimentar, en regular estado.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
1	Vereda El Paramo	\$ 19.400
PROMEDIO		\$ 19.400
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		-
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		-
LIMITE SUPERIOR		-
LIMITE INFERIOR		-

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado no encontró lotes en oferta que tengan las mismas características del área valorada, el dato obtenido muestra que, aunque se trata de un terreno rural, por su ubicación sobre un corredor regional, favorece el desarrollo industrial, comercial y de vivienda unifamiliar del tipo rural combinado con parcelas o minifundios de menor extensión en las que se mezclan el uso rural con cultivos de pan coger y actividades pecuarias en la cría de especies menores.

Por lo anterior se realizó la consulta a expertos Avaluadores a los cuales se le evidencio las características particulares en cuanto a área, uso y ubicación para la determinación del valor; dicha consulta arrojó que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es un valor por aproximación al promedio obtenido en la encuesta equivalente a **CIEN MIL PESOS (\$100.000)** por metro cuadrado.



11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.

Para los costos de construcción en el municipio de Tangua se realizaron y analizaron los diferentes valores de mercado inmobiliario con los que trabajan las Lonjas de Propiedad Raíz, lo mismo que los Ingenieros, Arquitectos y Constructores, estos son la base para trabajar el Método de Costo de Reposición en los diferentes tipos de construcción del Municipio de Tangua y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ITEM	DESCRIPCIÓN	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	Construcción 1	8	2,5	70	11,43%	0,1394	\$ 522.540,84	\$ 72.842,19	\$ 449.698,65	\$ 449.500,00
2	Construcción 2	11	2,5	70	15,71%	0,1644	\$ 323.431,10	\$ 53.172,07	\$ 270.259,03	\$ 270.500,00
3	Construcción 3	11	3	20	55,00%	0,5301	\$ 289.930,06	\$ 153.691,92	\$ 136.238,14	\$ 136.000,00
4	Construcción 4	10	3	70	14,29%	0,2478	\$ 443.157,98	\$ 109.814,55	\$ 333.343,43	\$ 333.500,00

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para los costos de construcción de los anexos en el municipio de Tangua se realizaron y analizaron los diferentes valores de mercado inmobiliario con los que trabajan las Lonjas de Propiedad Raíz, lo mismo que los Ingenieros, Arquitectos y Constructores, estos son la base para trabajar el Método de Costo de Reposición en los diferentes tipos de construcción del Municipio de Tangua y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA – 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

20

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Anexos									
Base para tanque	11	30	36,67%	3	38,62%	\$ 349.720,68	\$ 135.063,25	\$ 214.657,43	\$ 214.500,00
Zona dura de concreto	10	40	25,00%	3	30,90%	\$ 30.091,91	\$ 9.297,38	\$ 20.794,53	\$ 21.000,00
Cerca viva en plantas de tilo	7	20	35,00%	2	25,56%	\$ 33.380,42	\$ 8.530,93	\$ 24.849,49	\$ 25.000,00
Lavadero en ladrillo pañetado	11	30	36,67%	3	38,62%	\$ 300.398,00	\$ 116.014,68	\$ 184.383,32	\$ 184.500,00
Enramada 1 piso en concreto	11	30	36,67%	2,5	31,09%	\$ 453.262,48	\$ 140.911,35	\$ 312.351,13	\$ 312.500,00
Enramada 2 piso en concreto	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$ 261.599,44	\$ 61.721,54	\$ 199.877,90	\$ 200.000,00
Cerramiento y portada de madera	10	30	33,33%	1,5	22,24%	\$ 54.145,71	\$ 12.042,96	\$ 42.102,75	\$ 42.000,00

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES						
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
Arboles de Tilo	7	UNIDAD	Decadencia	TIPO A	\$ 33.000,00	\$ 231.000,00
						\$ 231.000,00

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio la Joya se encuentra ubicado en la zona rural del Municipio de Tangua en la Vereda El Páramo, con acceso sobre la vía Panamericana en buen estado de conservación.
- El predio presenta forma de un polígono irregular con una topografía plana, donde no encontramos variedad de especies solamente predomina el árbol de tilo, utilizado como planta ornamental y cerca viva, existen construcciones, que cuentan con redes de energía eléctrica, acueducto Veredal.
- Aunque la normatividad del uso de suelo es de Desarrollo Agrícola se establece que el predio objeto de avalúo cambio a uso comercial.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA – 5 - 0204

SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

21

- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.
- Valorización en la zona en los últimos años para el sector ha sido estable de variación positiva.
- Dentro del predio objeto de avalúo se desarrollan construcciones que presentan el uso comercial y residencial, que se diferencian por características particulares de sistema constructivo y acabados.

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- El predio en particular posee una topografía (Plana).
- Disponibilidad de Agua (Acueducto Veredal).
- Cerca de la vía Panamericana Tipo 1
- Lote de uso Comercial.

15. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y nuestra experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales, encontrándose en consecuencia la siguiente liquidación:



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA – 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

22

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	M ²	390,00	\$ 100.000,00	\$ 39.000.000,00 ✓
CONSTRUCCIONES				
Construcion 1	M ²	76,11	\$ 449.500,00	\$ 34.211.445,00 ✓
Construcion 2	M ²	46,56	\$ 270.500,00	\$ 12.594.480,00 ✓
Construcion 3	M ²	132,94	\$ 136.000,00	\$ 18.079.840,00 ✓
Construcion 4	M ²	20,42	\$ 333.500,00	\$ 6.810.070,00 ✓
Subtotal Construcciones				\$ 71.695.835,00
ANEXOS				
Base para tanque	M ²	0,66	\$ 214.500,00	\$ 141.570,00 ✓
Zona dura en concreto	M ²	73,78	\$ 21.000,00	\$ 1.549.380,00 ✓
Cerca viva arboles de tilo	ML	32,03	\$ 25.000,00	\$ 800.750,00 ✓
Lavadero	M ²	1,45	\$ 184.500,00	\$ 267.525,00 ✓
Enramada 1	M ²	2,77	\$ 312.500,00	\$ 865.625,00 ✓
Enramada 2	M ²	2,97	\$ 200.000,00	\$ 594.000,00 ✓
Cerramiento y portada de madera	M	4,50	\$ 42.000,00	\$ 189.000,00 ✓
Sub total Anexos				\$ 4.407.850,00
ESPECIES VEGETALES				
Arbol de tilo	Gib	1,00	\$ 231.000,00	\$ 231.000,00 ✓
VALOR TOTAL				\$ 115.334.685,00 ✓

SON: CIENTO QUINCE MILLONES TRECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$115.334.685,00) ✓

Nota: Así mismo, conforme a lo señalado en el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, la vigencia del avalúo es de un año contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Por tal razón, los avalúos que pierdan ésta vigencia deben realizarse nuevamente y no se puede efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA – 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

23

- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (certificado de tradición).
- El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

Ing. LIVIO NESTOR BOLAÑOS NARVAEZ

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

Registro Abierto de Avaluadores RAA número de valuador AVAL-12961630

R.N.A No. 1774 Fedelonjas Y Sociedad Colombiana De Avaluadores

19.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses.

Además se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA - 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

24

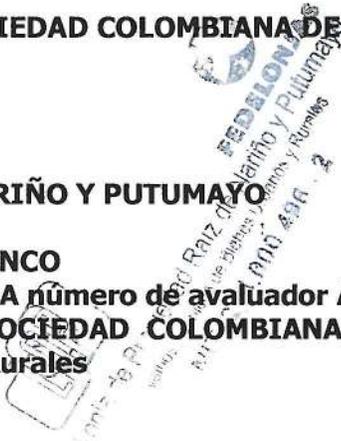
19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS NARVAEZ.
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de evaluador AVAL-12961630
R.N.A No. 1774 Fedelonjas Y Sociedad Colombiana De Avaluadores

Caicedo

ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS
R.N.A No. 1726 FEDELONJAS Y SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.008.496-2
Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de evaluador AVAL-98383321
R.N.A No. 1809 FEDELONJAS Y SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales
DIRECTOR EJECUTIVO





Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA – 5 - 0204
SECTOR: PARAMO MUNICIPIO DE: TANGUA DPTO DE: NARIÑO.

25

20. ANEXOS

Para complementar el presente informe Valuatorio se anexan informe fotográfico.
Ficha predial y plano
Acta de aprobación de Comité Técnico.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-5-0204
SECTOR: PARAMO - MUNICIPIO: TANGUA DPTO: NARIÑO

PROYECTO RUMICHACA - PASTO UNIDAD FUNCIONAL 5 INFORME TÉCNICO VALUATORIO COMERCIAL CORPORATIVO INMUEBLE RURAL PREDIO: RUPA-5-0204 TANGUA – NARIÑO

CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE

Para efectos de establecer el monto de las indemnizaciones establecidas en la Resolución **2684 del 6 agosto de 2015**, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones, definiciones y procedimientos:

Artículo 2: ÁMBITO DE APLICACIÓN: Esta resolución es aplicable a los procesos de adquisición de predios requeridos para los proyectos de infraestructura de transporte por las entidades adscritas al Ministerio de transporte:

"Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que el interés general prima sobre el particular, razón por la cual, por motivos de utilidad pública e interés social definidos por el legislador, se podrá decretar la expropiación, previa indemnización".

"Que de conformidad con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en las Sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, esta indemnización tiene dos características, a saber: i) debe ser previa, esto es, pagada con anterioridad al traspaso del derecho de dominio, y ii) debe ser justa, lo que conlleva que su fijación no se puede hacer de manera abstracta y general, sino que requiere la ponderación de los intereses de la comunidad y del afectado presentes en cada situación, es decir, el análisis de cada caso en particular".

"Que el Decreto Nacional 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo concerniente a la elaboración de avalúos comerciales, por los cuales se determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y/o los cultivos, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, tanto para enajenación voluntaria como para expropiación por vía judicial y administrativa".

"Que, si bien el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo inherente a la determinación del valor comercial de los inmuebles (terreno, construcciones y/o los cultivos), no reglamentan la tasación de la indemnización referida a daño emergente y lucro cesante, que según la Ley 1682 de 2013 y la Resolución 2684 de 2015 debe incluirse dentro del avalúo comercial de ser procedente".

DAÑO EMERGENTE: "Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial que contemplará solo el daño cierto y consolidado". Artículo 3º de la Resolución 2684 de 2015.

CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO RESOLUCIÓN 0451 Y 450 DE 2017 "SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO"

Corresponde a los derechos notariales, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compra venta a favor de la entidad adquirente.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-5-0204

SECTOR: PARAMO - MUNICIPIO: TANGUA DPTO: NARIÑO

La entidad contratante y/o el comprador procederá a sufragar las expensas de notariado y registro, para lo cual el propietario procederá a presentar los comprobantes de cobro emitidos por la notaria.

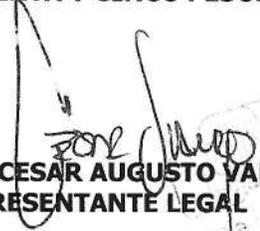
NOTA: CALCULO DEL LUCRO CESANTE: Dejamos constancia que el presente estudio valuatorio, no incorpora el cálculo del lucro Cesante, en virtud de que la documentación suministrada por la Concesionaria no contiene información que permita determinar la estimación del cálculo de dicha indemnización, de conformidad con lo establecido en la Resolución **2864 del 6 agosto de 2015** en su artículo 7.

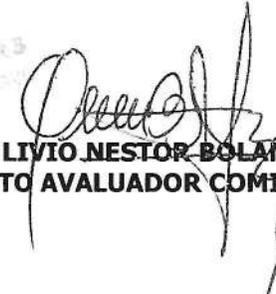
Artículo 7: ENTREGA OPORTUNA DE LA DOCUMENTACIÓN: La carga de la prueba documental soporte del reconocimiento de los elementos de daño emergente y lucro cesante antes expuestos, estarán a cargo del beneficiario de la indemnización y deben ser entregados en la etapa de identificación del inmueble, entendida esta, como el momento de elaboración de la correspondiente ficha predial".

El propietario del predio adjunta certificación expedida por Contador Público Mauricio Rodriguez Osejo, en la cual el Establecimiento de Comercio denominado Restaurante El Rancho percibe ingresos brutos mensuales de \$8.500.000, no se entregan Balances ni Estados de Resultados, ni declaración de renta (el monto de ingresos amerita declaración) con los cuales se pueda establecer cuál es la utilidad real del ejercicio y por lo tanto calcular el monto de la indemnización.

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
ITEM	VALOR
AVALUO DEL PREDIO	\$ 115.334.685,00 ✓
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 115.334.685,00 ✓

SON: CIENTO QUINCE MILLONES TRECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$115.334.685,00)


Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
REPRESENTANTE LEGAL


ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



ANEXOS

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026
E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org
www.lonjanarinoyputumayo.org
PASTO - NARIÑO



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FICHA PREDIAL

CÓDIGO
VERSIÓN
FECHA

001
14/11/2016

PROYECTO DE CONCESIÓN CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO

CONTRATO No.: 015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015

PREDIO No. RUPA-5-0204

ABSC. INICIAL K. 26+727,74
ABSC. FINAL K. 26+754,09

SECTOR O TRAMO Tangua-Catambuco

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO MARIA ELENA URBINA Y OTROS
CEDULA DIRECCION / EMAIL 27-488-6443 Y OTROS 5/
DIRECCION DEL PREDIO La Joya

VEREDA/BARRIO: El Barrio TANGUA
MUNICIPIO: TANGUA
DPTO: GUAYAS

CLASIFICACION DEL SUELO Rural
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO Comercio
TOPOGRAFIA 0, 7% P. 14%

Predio requerido para: Agricultura Ganadería Pesca Minería Industria Comercio Servicios Otros

ITEM	INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		UN
	CANT	DENS	
1	7	0	Un

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1. Construcción en concreto reforzado, muros en ladrillo, pilas en cemento, cubierta en teja de asfalto sobre estructura de madera, se distribuye en 1 salón restaurante, con muros en madera y cubierta en teja de paja y de asfalto cemento, techo con meblán en asfalto reforzado en cerámica, cuenta con 105 m ² de maderas de muelle a lo largo del edificio con meblán terciado, pilas en cerámica y muros enlucidos a media pinta, piso de pisos cubiertos con azulejos.	75,11	m ²
2. Construcción en 1 piso con cimentación en concreto, piso enlucido, muros en ladrillo y cubierta en teja de asfalto cemento reforzada sobre estructura de madera. Se distribuye en 1 sala de juntas en tierra y color rojo en maderas la otra con piso en cemento y 100 m ² de maderas, techo con paja en cerámica, muros en ladrillo reforzado, cuenta con mason en ladrillo reforzado en cerámica mobiliario.	46,36	m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDA	276,03	m²

AREA TOTAL TERRENO	AREA REQUERIDA	AREA REMANENTE	AREA SOBРАНTE	AREA TOTAL REQUERIDA
390,00 m ²	390,00 m ²	0,00	0,00	390,00 m ²

FECHA DE ELABORACIÓN: mayo 17
Elaboró:

Revisó y Aprobó:

CONSORCIO GERENCIA SOCIO-PREDIAL S.A.S.
HMY Consultoría

OBSERVACIONES:
En el portal del IGAC se encuentra que el colindante occidental no coincide con lo encontrado en campo, el colindante que se especifica en el plano anexo es efectivamente la RUPA 5-0202.

				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		CÓDIGO VERSIÓN 001	
PROYECTO DE CONCESIÓN CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO		FORMATO FICHA PREDIAL		FECHA 14/11/2016		UNIDAD FUNCIONAL 5	
CONTRATO No.: 015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015		SECTOR O TRAMO Tangua-Pedregal		MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izo-Der 0,00		FECHA 14/11/2016	
PREDIO No.: RUPA-5-0204 K 26+727,79 K 26+754,09		CECILLA DIRECCION / EMAIL Rural La Joya		MATRICULA INMOBILIARIA 240-79825		CECILLA CATASTRAL 52784-00010000000000000000	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO MARIA ELENA URBINA Y OTROS		CLASIFICACION DEL SUELO Rural		LONGITUD 32,97 26,75 12,81 14,84		COLINDANTES Via Panamericana (4-1) Sociedad Inversiones Muellamues SAS (2-3) Sociedad Inversiones Muellamues SAS (1-2) Sociedad Inversiones Muellamues SAS (3-4)	
VEREDA/BARRIO: El paramo		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO Comercial		LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE		CANTIDAD 152,04 30,42	
MUNICIPIO: TANGUA		TOPOGRAFIA 0 - 7 % Plana		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		UNID m ² m ²	
DPTO: NARIÑO		OPERA Obra		3 C1. construcción de un piso, con muros en madera, cubierta en teja de zinc sobre estructura de madera, piso en cemento esmaltado, cuenta con una cocina de laminas metálicas, se distribuye en un salón dónde funciona un restaurante. 4 C4. construcción con cimentación en concreto, muros en ladrillo perforados y pintados, cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura de madera, con carpentería de madera, se distribuye en 1 cocina con piso en concreto mobiliario pobre y 2 baños con mobiliario pobre, muros enchapados en cerámica.		375,03 4,5	
Predio requerido para:		INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS TOTAL AREA CONSTRUIDA		UNID m ² m	
ITEM 7 Cerro menta y portada en madera de (4,50 m x 1,10 m de altura)		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		UNID m ² m ² m ² m ² m ² m ²	
AREA TOTAL TERRENO 590,00		AREA REQUERIDA 590,00		AREA REMANENTE 0,00		AREA SOBRANTE 0,00	
AREA TOTAL REQUERIDA 590,00		AREA TOTAL REQUERIDA 590,00		AREA TOTAL REQUERIDA 590,00		AREA TOTAL REQUERIDA 590,00	
FECHA DE ELABORACION: mayo-17		Elaboró: Lizeth Eliana Buchelli Calcedo Mat. 25222-348579 CND CONSORCIO GERENCIA SOCIOREDIAL S.A.S.		REVISÓ Y APROBÓ: [Firma]		HIMV Consultoría	

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?
 Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?
 Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?
 Aplica Informe de Análisis de Área Remanente?
 De acuerdo al estudio de títulos, la finca que estriba el decreto 2770 deba adquirirse?

S/NO
 NO
 NO
 NO
 NO
 SI

OBSERVACIONES:
 590,00 m²
 590,00 m²
 0,00 m²
 0,00 m²
 590,00 m²

COORDENADAS				ÁREA REQUERIDA	
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA		
1	618711,89	970797,18			
2	618699,14	970795,93		12,81	
3	618687,43	970771,88		26,75	
4	618701,08	970766,04		14,84	
1	618711,89	970797,18		32,97	
ÁREA REQUERIDA M2: 390,00					

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 1 C1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (m)
A	618706,99	970768,39	
B	618689,87	970776,70	19,03
C	618688,12	970773,10	4,00
D	618705,24	970764,79	19,03
A	618706,99	970768,39	4,00
ÁREA CONSTRUCCIÓN 1 C1 M2: 76,11			

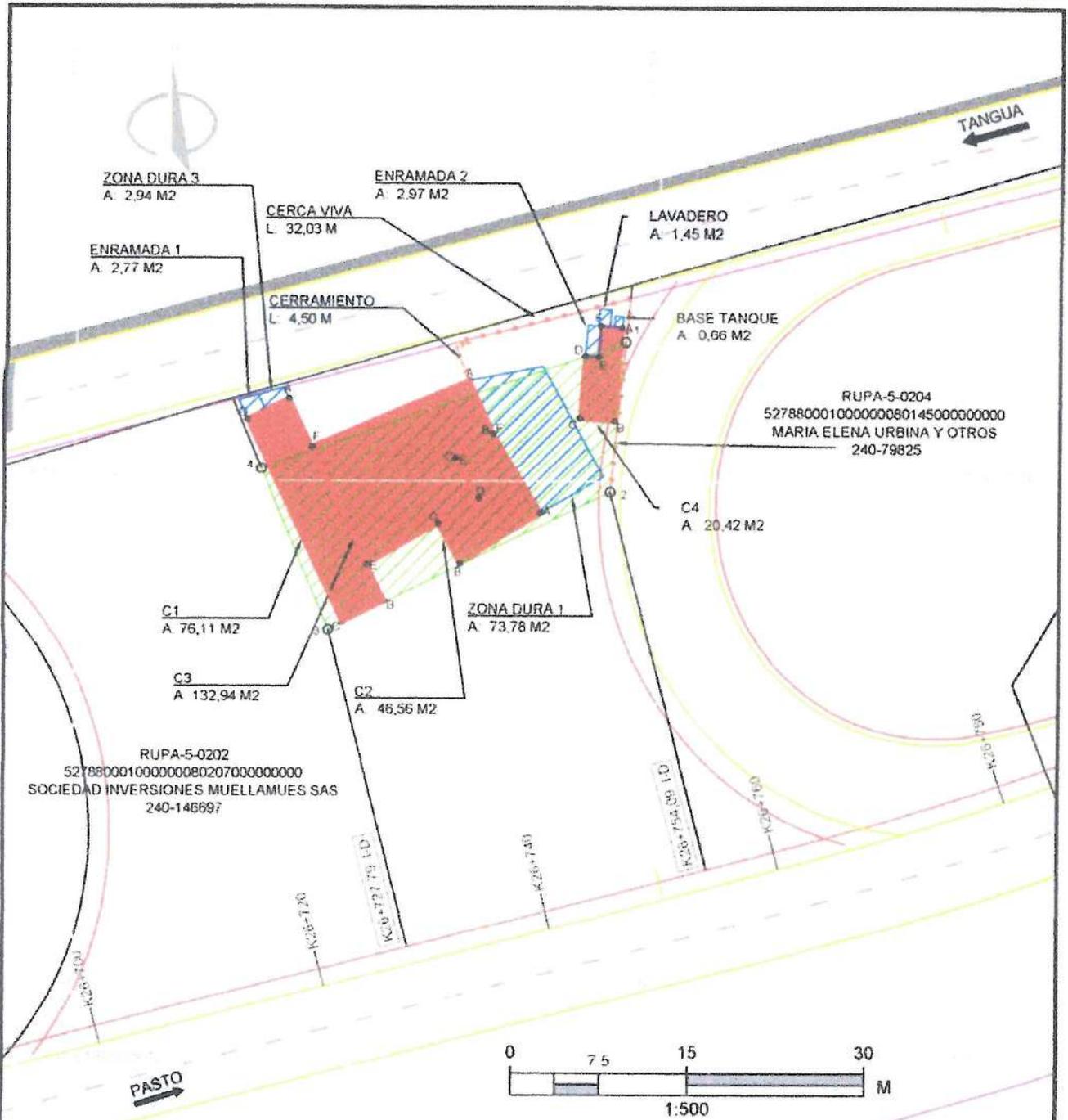
COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 2 C2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (m)
A	618697,36	970790,06	
B	618693,07	970783,20	8,10
C	618696,46	970781,27	3,90
D	618696,57	970784,78	4,10
E	618702,01	970782,74	4,00
F	618704,12	970785,97	3,86
A	618697,36	970790,06	7,90
ÁREA CONSTRUCCIÓN 2 C2 M2 46,56			

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 3 C3			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (m)
A	618708,63	970783,90	
B	618704,12	970785,97	4,96
C	618702,01	970782,74	3,86
D	618698,57	970784,78	4,00
E	618693,00	970775,18	11,10
F	618702,96	970770,35	11,07
A	618708,63	970783,90	14,69
ÁREA CONSTRUCCIÓN 3 C3 M2 132,94			

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 4 C4			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (m)
A	618713,18	970796,85	
B	618705,14	970796,27	8,06
C	618705,37	970793,38	2,90
D	618710,71	970793,76	5,35
E	618710,62	970794,85	1,10
F	618713,32	970795,06	2,70
A	618713,18	970796,85	1,80
ÁREA CONSTRUCCIÓN 4 C4 M2 20,42			

CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO		FECHA MAYO DE 2017	CONVENCIONES	
 		<p>CARRIL VÍA PROYECTADA </p> <p>EJE DE VÍA PROYECTADA </p> <p>EJE DE VÍA EXISTENTE </p> <p>BERMA PROYECTADA </p> <p>CALZADA VÍA EXISTENTE </p> <p>CALZADA VÍA PROYECTADA </p> <p>LÍNEA DE CHUPLINES </p> <p>CONSTRUCCIONES EXISTENTES </p> <p>CUERPOS DE AGUA </p>		
		MARIA ELENA URBINA Y OTROS		
CUADRO DE ÁREAS		FECHA MAYO DE 2017	UNIDAD FUNCIONAL 5	N.º CARTERA 5278800010000008014500000000
ÁREA REQUERIDA 390,00 M2	ÁREA TOTAL 390,00 M2	ÁREA EXISTENTE 00,00 M2	ÁREA CONSTR. REQUERIDA 276,03 M2	ÁREA ELEMENTAL 0,00 M2
		ESCALA 1:500	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO TANGUA-NARIÑO	PRIMA CARTERA N.º Y NOMBRE ARCHIVO RUPA-5-0204 RUPA-5-0204.dwg

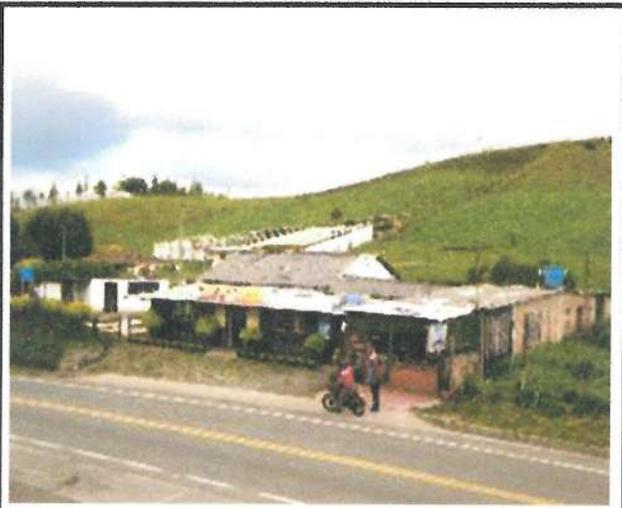
5



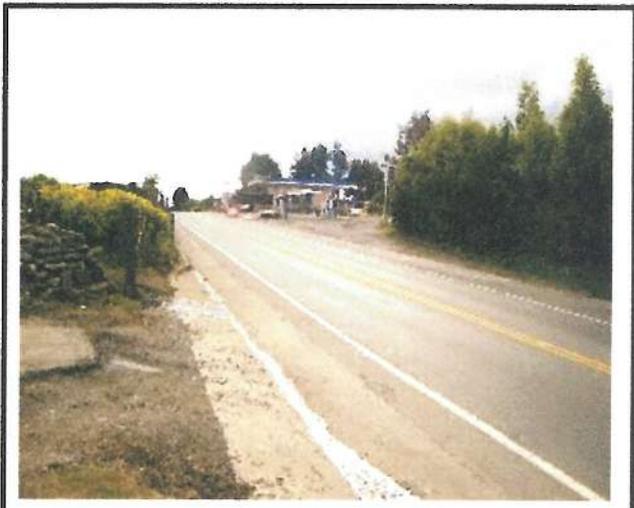
CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO		MAYO DE 2017		CONVENCIONES CARRIL VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA EXISTENTE BERMA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE CALZADA VÍA PROYECTADA LINEA DE CHARLANES CONSTRUCCIONES EXISTENTES CUERPOS DE AGUA LINEA DE COMPRA AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS ARBOL CERCA LINDERO CULTIVOS	
				MARIA ELENA URBINA Y OTROS	
		MARIA ELENA URBINA Y OTROS		UNIDAD FUNCIONAL 5 TANGUA-NARIÑO	
CUADRO DE AREAS		MAYO DE 2017		RUPA-5-0204 RUPA-5-0204	
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA SUPLENTE	AREA CONSTR.	AREA REMANENTE	390,00 M2 390,00 M2 00,00 M2 276,03 M2 0,00 M2

JA

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 5 - RUPA-5-0204 - Abscisa Inicial: K26+727,79 Abscisa Final: K26+754,09
PROPIETARIO: MARIA ELENA URBINA Y OTROS
AGOSTO DE 2.017**



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VIA PANAMERICANA KM 26



COCINA C3

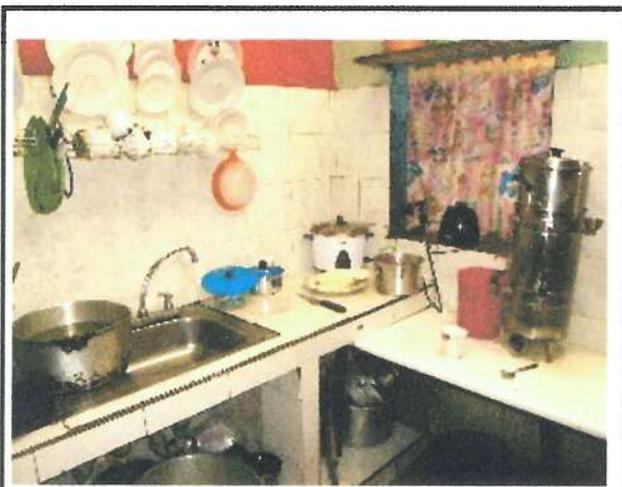


ZONA DURA - CERCA VIVA

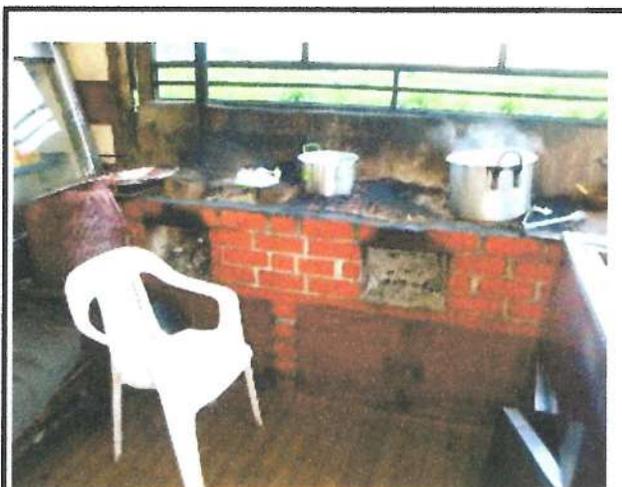
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".**

U.F: 5 - RUPA-5-0204 - Abscisa Inicial: K26+727,79 Abscisa Final: K26+754,09

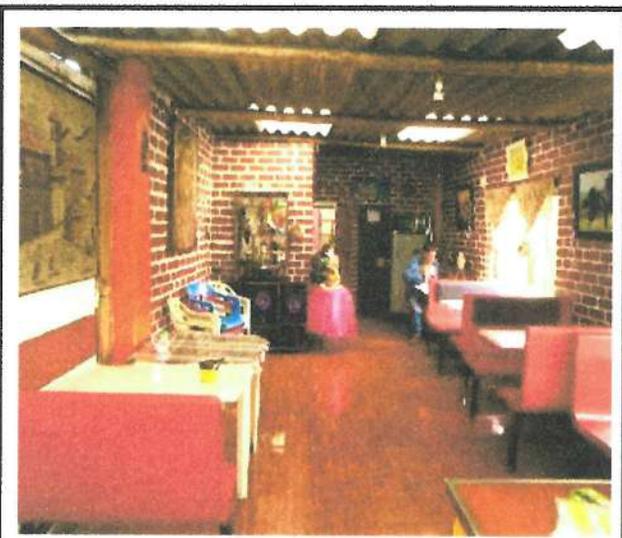
**PROPIETARIO: MARIA ELENA URBINA Y OTROS
AGOSTO DE 2.017**



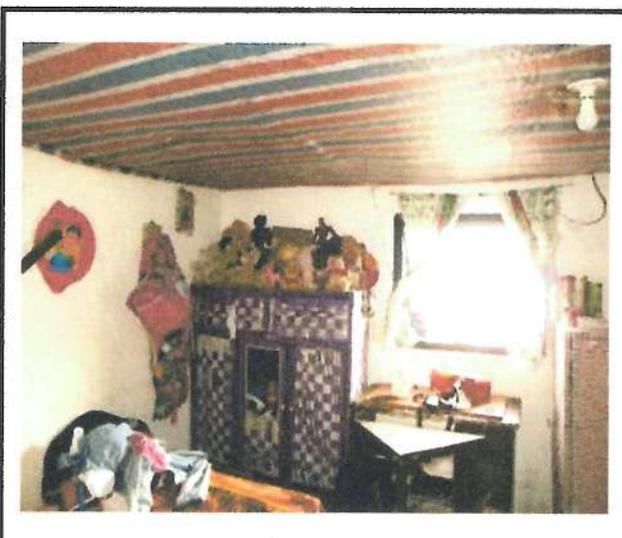
COCINA C1



ESTUFA CAMPESINA DE LEÑA C1



LOCAL RESTAURANTE C1



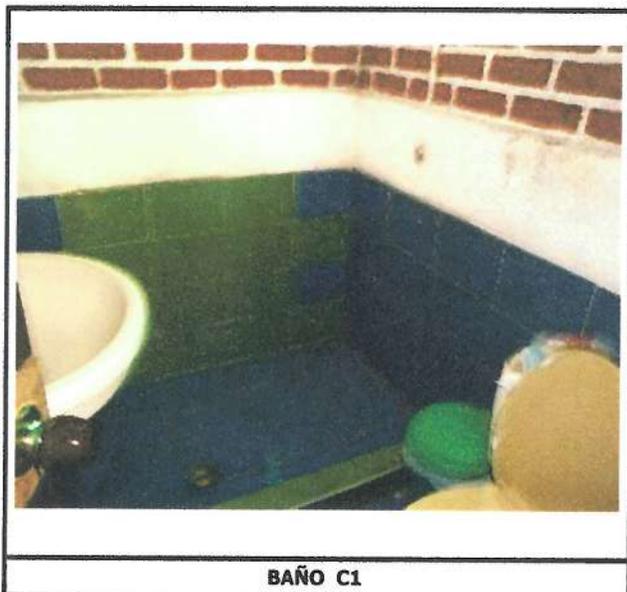
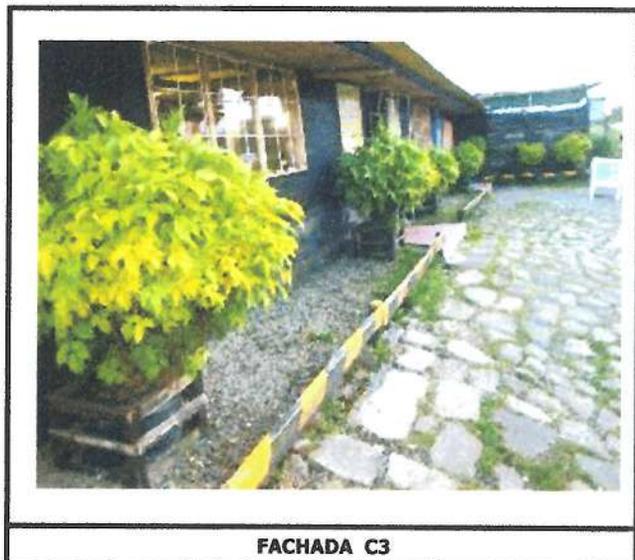
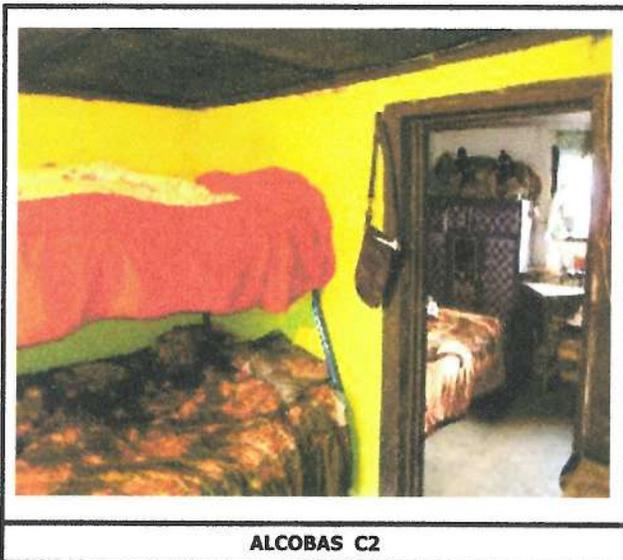
ALCOBA C1

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".**

U.F: 5 - RUPA-5-0204 - Abscisa Inicial: K26+727,79 Abscisa Final: K26+754,09

PROPIETARIO: MARIA ELENA URBINA Y OTROS

AGOSTO DE 2.017



**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".**

U.F: 5 - RUPA-5-0204 - Abscisa Inicial: K26+727,79 Abscisa Final: K26+754,09

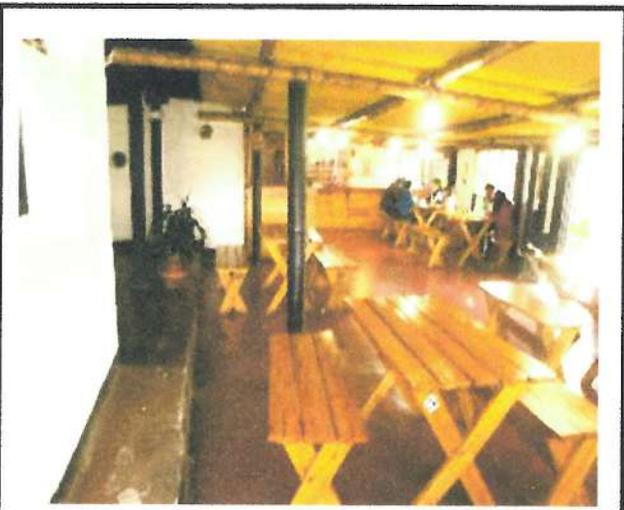
PROPIETARIO: MARIA ELENA URBINA Y OTROS



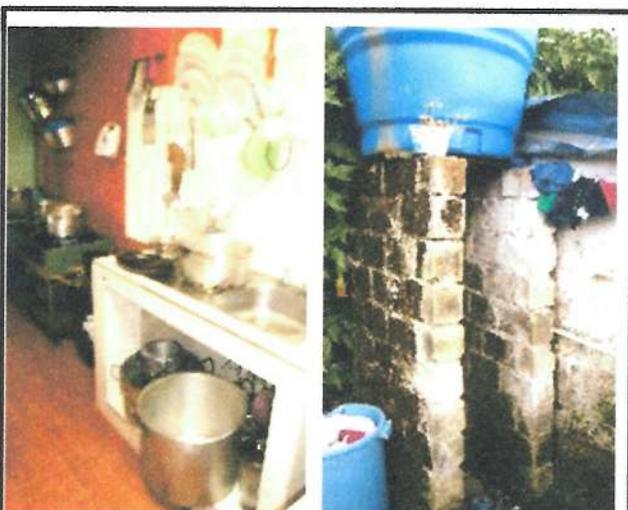
BAÑO C4



JARDINERAS C3



LOCAL RESTAURANTE C3



MESON ENCHAPADO

BASE DE TANQUE

PRESUPUESTO RUPA -5- 0204

PRESUPUESTO DE OBRA CASA C1

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1.	PRELIMINARES					
1.1	Localización y Replanteo	M2	78,11	\$ 2.830,00	\$ 223.002,30	
1.2	Descapote y Limpieza	M2	78,11	\$ 3.000,00	\$ 238.330,00	
1.3	Excavación en material común	M2	23,00	\$ 20.500,00	\$ 471.500,00	
1.4	Retiro de Sobrantes	M3	23,00	\$ 16.000,00	\$ 414.000,00	
						\$ 1.336.832,30
2.	CIMENTOS					
2.1	Cimiento Corrido Cto. Ciclope	M3	5,50	\$ 307.454,00	\$ 1.690.997,00	
						\$ 1.690.997,00
3.	ESTRUCTURA					
3.1	Viga de Cimentación 30x30	MT	42,00	\$ 63.363,00	\$ 2.681.246,00	
3.2	Columna 20x15	MT	25,00	\$ 48.017,00	\$ 1.200.425,00	
3.3	Viga Corona 15x20	MT	42,00	\$ 47.820,00	\$ 2.012.640,00	
						\$ 6.874.311,00
4.	MAMPOSTERIA					
4.1	Muro en soga ladrillo común	M2	97,00	\$ 45.902,00	\$ 4.452.494,00	
4.2	Pañete sobre muros	M3	45,00	\$ 18.915,00	\$ 851.175,00	
						\$ 6.303.669,00
5.	INSTALACIONESANITARIA/ HIDRAULICA					
5.1	Punto sanitario	UND	4,00	\$ 57.547,00	\$ 230.188,00	
5.2	Punto Hidraulico	UND	3,00	\$ 88.855,00	\$ 265.865,00	
5.3	Caja de Inspeccion 60x50x57	UND	1,00	\$ 232.857,00	\$ 232.857,00	
						\$ 728.910,00
6.	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					
6.1	Tablero de 4 circuitos Monofa	UND	1,00	\$ 457.000,00	\$ 457.000,00	
6.2	Punto electrico hasta (6 mts)	UND	6,00	\$ 89.215,00	\$ 713.720,00	
						\$ 1.170.720,00
7.	ZONAS DURAS					
7.1	Placa de piso E=0,10 3000 P	M2	70,00	\$ 47.535,00	\$ 3.327.450,00	
7.2	Afinado de piso con cemento	M2	9,00	\$ 34.081,00	\$ 306.729,00	
7.3	Enchape de piso en ceramica	M2	61,00	\$ 40.724,00	\$ 2.484.164,00	
						\$ 6.118.343,00
8.	CUBIERTAS					
8.1	Taja plastica	M2	9,00	\$ 35.006,00	\$ 315.000,00	
8.2	Taja de asbesto cemento s	M2	72,00	\$ 36.416,00	\$ 2.621.952,00	
						\$ 2.936.952,00
9.	ENCHAPES Y OTROS					
9.1	Baño enchapado pisos, pared	UND	1,00	\$ 1.500.000,00	\$ 1.500.000,00	
9.2	Tanque s/over 500 lts	UND	1,00	\$ 631.316,00	\$ 631.316,00	
9.3	Lavaplatos en acero inoxidable	UND	1,00	\$ 231.549,00	\$ 231.549,00	
						\$ 2.362.869,00
10.	PINTURAS Y ACABADOS					
10.1	Meson en ladrillo enchapado	Ml	2,50	\$ 215.597,00	\$ 538.987,50	
10.2	Estufa campesina de leña	UND	1,00	\$ 1.918.569,00	\$ 1.918.569,00	
10.3	Vinto Tipo 1 lavable tres man	M2	48,00	\$ 9.170,00	\$ 421.820,00	
						\$ 2.879.356,50
11.	CARPINTERIA METALICA Y MADERA					
11.1	Ventaneria con vidrios	M2	10,00	\$ 118.820,00	\$ 1.188.200,00	
11.2	Corina estirable	M2	9,00	\$ 268.000,00	\$ 2.412.000,00	
11.3	Puertas en madera	UND	2,00	\$ 142.118,00	\$ 284.236,00	
						\$ 3.884.436,00
	TOTAL COSTO DIRECTOS					\$ 34.264.986,60
	A.U.I 16%					\$ 6.488.897,73
	VALOR TOTAL CONSTRUCCION					\$ 39.770.583,53
	VALOR M2 CONSTRUCCION					\$ 822.640,84

PRESUPUESTO DE OBRA ANEXOS RUPA 5-0204

CONSTRUCCION BASE PARA TANQUE EN LADRILLO M2

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	V/PARCIAL	VALOR TOTAL
1 MATERIALES						
1.1	Muro en ladrillo común	m2	0,66	\$ 45.902,00	\$ 30.285,32	
1.2	Concreto 3000 PSI para base	M3	0,20	\$ 360.181,00	\$ 72.036,20	
	Total Capitulo					\$ 102.321,52
3 Transporte						
3.1	Tranporte de materiales	T/km	0,10	\$ 80.000,00	\$ 8.000,00	
	Total Capitulo					\$ 8.000,00
10 Mano de obra						
10.1	Cuadrilla	H/C	1,00	\$ 74.321,00	\$ 74.321,00	
	Total capitulo					\$ 74.321,00
COSTO DIRECTO						\$ 184.652,52
A.U.J. % 25						\$ 46.163,13
COSTO TOTAL						\$ 230.815,65
VALOR m2 DE CONSTRUCCION						\$ 349.720,88

CONSTRUCCION ZONA DURA M2

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	V/PARCIAL	VALOR TOTAL
1 PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	m2	73,78	\$ 2.830,00	\$ 216.175,40	
1.2	Descapote	m2	73,78	\$ 10.250,00	\$ 756.245,00	
1.3	Excavación y relleno de sobantes	m3	22,10	\$ 20.500,00	\$ 453.050,00	
1.4	Recebo compactado	m3	7,40	\$ 34.000,00	\$ 251.600,00	
	Total Capitulo					\$ 1.677.070,40
2 CONCRETOS						
2.1	Placa de concreto	m3	0,10	\$ 47.535,00	\$ 4.753,50	
	Total capitulo					\$ 4.753,50
3 Transporte						
3.1	Tranporte de materiales	T/km	0,25	\$ 80.000,00	\$ 20.000,00	
	Total capitulo					\$ 20.000,00
4 Mano de obra						
4.1	Cuadrilla	H/C	1,00	\$ 74.321,00	\$ 74.321,00	
	Total capitulo					\$ 74.321,00
COSTO DIRECTO						\$ 1.776.144,90
A.U.J. % 25						\$ 444.036,23
COSTO TOTAL						\$ 2.220.181,13
VALOR m2 DE CONSTRUCCION						\$ 30.091,91

Cerca Viva		32,03	M2
DESCRIPCION	UND	CANT	V/TOTAL
Materiales			
Plankia Tio	un	22,00	\$ 726.000,00
Equipo			
Herramientas			
Herramientas menores	Gbl	1,00	\$ 27.825,00
Transporte			
Mano de Obra			
Cuadrilla	H/C	5,00	\$ 101.516,00
COSTO DIRECTO			\$ 855.340,00
A.U.J. % 25			\$ 213.835,00
COSTO TOTAL			\$ 1.069.175,00
VALOR M2			\$ 33.380,42

CONSTRUCCION LAVADERO

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	V/TOTAL	M2
	Lavadero en ladrillo				1,45	
1 Materiales						
1.1	Muro en ladrillo común	m2	4,00	\$ 45.902,00	\$ 183.608,00	
1.2	Pariete	m2	4,00	\$ 18.915,00	\$ 75.660,00	
	Total Capitulo					\$ 259.268,00
2 Equipos						
Herramientas						
2.1	Herramientas menores	Gbl	0,02	\$ 183.608,00	\$ 3.672,16	
	Total Capitulo					\$ 3.672,16
3 Transporte						
3.1	Tranporte de materiales	T/km	0,14	\$ 80.000,00	\$ 11.200,00	
	Total Capitulo					\$ 11.200,00
4 Mano de obra						
4.1	Cuadrilla	H/C	1,00	\$ 74.321,00	\$ 74.321,00	
	Total capitulo					\$ 74.321,00
COSTO DIRECTO						\$ 348.461,16
A.U.J. % 25						\$ 87.115,29
COSTO TOTAL						\$ 435.576,45
VALOR M2 DE CONSTRUCCION						\$ 300.397,55

CONSTRUCCION ENRAMADA 1 RUPA 5-0204						M2
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VUNIT	VPARCIAL	VALOR TOTAL
1 PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	M2	2,77	\$ 2.920,00	\$ 8.116,10	
1.2	Excavación	M3	1,75	\$ 20.500,00	\$ 35.875,00	
Total Capítulo						\$ 43.991,10
2 MATERIALES						
2.1	Placa de piso	M2	2,77	\$ 47.535,00	\$ 131.671,95	
2.3	Cerramiento en vidrio y ma	M2	6,71	\$ 60.000,00	\$ 402.600,00	
2.4	Planchon en madera	M2	2,77	\$ 48.188,00	\$ 133.480,76	
Total capítulo						\$ 667.752,71
3 CUBIERTA						
3.1	Cubierta en teja de zinc	m2	3,00	\$ 26.957,00	\$ 80.871,00	
Total capítulo						\$ 80.871,00
4 Mano de Obra						
4.1	Cuadrilla	H/C	2,85	\$ 74.321,00	\$ 211.814,85	
Total Capítulo						\$ 211.814,85
COSTO DIRECTO						\$ 1.004.429,58
A.U.I. % 25						\$ 251.107,42
COSTO TOTAL						\$ 1.255.537,08
VALOR M2 DE CONSTRUCCION						\$ 453.262,48

CONSTRUCCION ENRAMADA 2 RUPA 5-0204						M2
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VUNIT	VPARCIAL	VALOR TOTAL
1 PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	M2	2,97	\$ 2.930,00	\$ 8.702,10	
1.2	Excavación	M3	1,75	\$ 20.500,00	\$ 35.875,00	
Total Capítulo						\$ 44.577,10
2 MATERIALES						
2.1	Placa de piso	M2	2,97	\$ 47.535,00	\$ 141.178,95	
2.4	Planchon en madera	M2	2,97	\$ 48.188,00	\$ 143.118,36	
Total capítulo						\$ 284.297,31
3 CUBIERTA						
3.1	Cubierta en teja de zinc	m2	3,00	\$ 26.957,00	\$ 80.871,00	
Total capítulo						\$ 80.871,00
4 Mano de Obra						
4.1	Cuadrilla	H/C	2,85	\$ 74.321,00	\$ 211.814,85	
Total Capítulo						\$ 211.814,85
COSTO DIRECTO						\$ 621.560,26
A.U.I. % 25						\$ 155.390,07
COSTO TOTAL						\$ 776.950,33
VALOR M2 DE CONSTRUCCION						\$ 261.599,44

CONSTRUCCION CERRAMIENTO Y PORTADA EN MADERA RUPA 5-0204 ML						4,5	ML
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VR UNIT	VR PARCIAL	VR TOTAL	
Materiales							
	Liston inmunizado 4m 10 x 7	un	0,60	\$ 110.500,00	\$ 66.300,00		
	Palo inmunizado 6m 10 x 10	un	0,50	\$ 201.500,00	\$ 100.750,00		
	Tornillo 30cm 12"	un	1,10	\$ 9.900,00	\$ 9.680,00		
						\$ 176.730,00	
Equipo							
	Taladro 3/4"	H/C	0,01	\$ 20.000,00	\$ 200,00		
						\$ 200,00	
Herramientas							
	Herramientas menores	Gbl	0,01	\$ 176.730,00	\$ 1.767,30		
						\$ 1.767,30	
Transporte							
	Transporte	VJ	0,02	\$ 50.000,00	\$ 1.000,00		
						\$ 1.000,00	
Mano de Obra							
	Cuadrilla	H/C	0,75	\$ 20.303,00	\$ 15.227,25		
						\$ 15.227,25	
COSTO DIRECTO						\$ 194.924,55	
A.U.I. % 25						\$ 48.731,14	
COSTO TOTAL						\$ 243.655,69	
VALOR M1 DE CONSTRUCCION						\$ 54.145,71	



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

TABLA DE VALORES CULTIVOS Y ESPECIES POR UNIDAD O AREA SEPTIEMBRE 2017

Nombre FRUTALES Y HORTALIZAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
LUVILLA	\$ 4.950,00	\$ 2.970,00	\$ 1.485,00	\$ 16.500,00	\$ 9.900,00	\$ 4.950,00	\$ 8.250,00	\$ 4.950,00	\$ 2.475,00
NISPERO, POMARROSO	\$ 19.800,00	\$ 11.880,00	\$ 5.940,00	\$ 66.000,00	\$ 46.200,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
HABA	\$ 6.000,00	\$ 3.600,00	\$ 1.800,00	\$ 20.000,00	\$ 12.000,00	\$ 6.000,00	\$ 10.000,00	\$ 6.000,00	\$ 3.000,00
AJI	\$ 6.000,00	\$ 3.600,00	\$ 1.800,00	\$ 20.000,00	\$ 12.000,00	\$ 6.000,00	\$ 10.000,00	\$ 6.000,00	\$ 3.000,00
CAPULI	\$ 9.000,00	\$ 5.400,00	\$ 2.700,00	\$ 30.000,00	\$ 18.000,00	\$ 9.000,00	\$ 15.000,00	\$ 9.000,00	\$ 4.500,00
REINA CLAUDIA	\$ 25.500,00	\$ 15.300,00	\$ 7.650,00	\$ 85.000,00	\$ 51.000,00	\$ 25.500,00	\$ 42.500,00	\$ 25.500,00	\$ 12.750,00
MAIZ	\$ 450,00	\$ 270,00	\$ 135,00	\$ 1.500,00	\$ 900,00	\$ 450,00	\$ 750,00	\$ 450,00	\$ 225,00

Nombre ORNAMENTALES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
PLANTAS ORNAMENTALES	\$ 7.500,00	\$ 4.500,00	\$ 2.250,00	\$ 25.000,00	\$ 15.000,00	\$ 7.500,00	\$ 12.500,00	\$ 7.500,00	\$ 3.750,00
PALMA JARDIN	\$ 6.500,00	\$ 3.950,00	\$ 1.980,00	\$ 22.000,00	\$ 13.200,00	\$ 6.600,00	\$ 11.000,00	\$ 6.600,00	\$ 3.300,00
ASTROMELIA	\$ 2.700,00	\$ 1.620,00	\$ 810,00	\$ 9.000,00	\$ 5.400,00	\$ 2.700,00	\$ 4.500,00	\$ 2.700,00	\$ 1.350,00
ROSAS	\$ 13.200,00	\$ 7.920,00	\$ 3.960,00	\$ 44.000,00	\$ 26.400,00	\$ 13.200,00	\$ 22.000,00	\$ 13.200,00	\$ 6.600,00

Nombre NATIVAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
PLANTA CAMPESINA	\$ 6.000,00	\$ 3.600,00	\$ 1.800,00	\$ 20.000,00	\$ 12.000,00	\$ 6.000,00	\$ 10.000,00	\$ 6.000,00	\$ 3.000,00
CHAUCHILLA	\$ 9.000,00	\$ 5.400,00	\$ 2.700,00	\$ 30.000,00	\$ 18.000,00	\$ 9.000,00	\$ 15.000,00	\$ 9.000,00	\$ 4.500,00
PINGLJO	\$ 3.600,00	\$ 2.160,00	\$ 1.080,00	\$ 12.000,00	\$ 7.200,00	\$ 3.600,00	\$ 6.000,00	\$ 3.600,00	\$ 1.800,00
PINILLO	\$ 4.500,00	\$ 2.700,00	\$ 1.350,00	\$ 15.000,00	\$ 9.000,00	\$ 4.500,00	\$ 7.500,00	\$ 4.500,00	\$ 2.250,00
MOTE	\$ 990,00	\$ 594,00	\$ 297,00	\$ 3.300,00	\$ 1.980,00	\$ 990,00	\$ 1.650,00	\$ 990,00	\$ 495,00
ALTAMISA	\$ 1.050,00	\$ 630,00	\$ 315,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 525,00
PELOTILLO	\$ 3.960,00	\$ 2.376,00	\$ 1.188,00	\$ 13.200,00	\$ 7.920,00	\$ 3.960,00	\$ 6.600,00	\$ 3.960,00	\$ 1.980,00
GRAMINICA	\$ 19.800,00	\$ 11.880,00	\$ 5.940,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
CHILCA	\$ 19.500,00	\$ 11.700,00	\$ 5.850,00	\$ 65.000,00	\$ 39.000,00	\$ 19.500,00	\$ 32.500,00	\$ 19.500,00	\$ 9.750,00
SAUCO	\$ 19.800,00	\$ 11.880,00	\$ 5.940,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
SUCULENTA	\$ 1.800,00	\$ 1.080,00	\$ 540,00	\$ 6.000,00	\$ 3.600,00	\$ 1.800,00	\$ 3.000,00	\$ 1.800,00	\$ 900,00
TILO	\$ 19.800,00	\$ 11.880,00	\$ 5.940,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00

Nombre MADERABLES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ALISO - CEREZO	\$ 19.800,00	\$ 11.880,00	\$ 5.940,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
CIPRES	\$ 7.500,00	\$ 4.500,00	\$ 2.250,00	\$ 25.000,00	\$ 15.000,00	\$ 7.500,00	\$ 12.500,00	\$ 7.500,00	\$ 3.750,00
URAPAN	\$ 19.800,00	\$ 11.880,00	\$ 5.940,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
ACACIO	\$ 19.800,00	\$ 11.880,00	\$ 5.940,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
NOGAL	\$ 19.800,00	\$ 11.880,00	\$ 5.940,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
EUCALIPTO	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00	\$ 110.000,00	\$ 66.000,00	\$ 33.000,00	\$ 55.000,00	\$ 33.000,00	\$ 16.500,00
PINO	\$ 19.800,00	\$ 11.880,00	\$ 5.940,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00

Nombre CULTIVOS Ha.	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
PAPA CRIOLLA	\$ 1.800.000,00	\$ 1.080.000,00	\$ 540.000,00	\$ 6.000.000,00	\$ 3.600.000,00	\$ 1.800.000,00	\$ 3.000.000,00	\$ 1.800.000,00	\$ 900.000,00
PAPA	\$ 2.400.000,00	\$ 1.440.000,00	\$ 720.000,00	\$ 8.000.000,00	\$ 4.800.000,00	\$ 2.400.000,00	\$ 4.000.000,00	\$ 2.400.000,00	\$ 1.200.000,00

Nombre PASTOS Ha.	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
PASTO KING GRASS	\$ 1.500.000,00	\$ 900.000,00	\$ 450.000,00	\$ 5.000.000,00	\$ 3.000.000,00	\$ 1.500.000,00	\$ 2.500.000,00	\$ 1.500.000,00	\$ 750.000,00

Nombre AROMATICAS Ha.	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
MANZANILLA	\$ 900,00	\$ 540,00	\$ 270,00	\$ 3.000,00	\$ 1.800,00	\$ 900,00	\$ 1.500,00	\$ 900,00	\$ 450,00
RUDA	\$ 900,00	\$ 540,00	\$ 270,00	\$ 3.000,00	\$ 1.800,00	\$ 900,00	\$ 1.500,00	\$ 900,00	\$ 450,00



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 009 del 2.017

FECHA: San Juan de Pasto, 31 de Agosto del 2.017

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

HORA: 6:00 p.m.

ASISTENTES

ARQ. MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA

ING. AYDA MARGARITA MUÑOZ

ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA

MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA

CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

COORDINADOR COMITÉ

CARGO

DIRECTOR EJECUTIVO

COMISIONADO

ING. LIVIO NESTRO BOLAÑOS

La sesión fue presidida por el Ingeniero CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretaria la Ing. AYDA MARGARITA MUÑOZ.

ORDEN DEL DIA

1. Verificación Quórum
2. Lectura acta y aprobación del acta anterior
3. Estudio de Casos
4. Varios

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum:

Se verifico que hay quórum deliberatorio y decisorio con la asistencia de (5) miembros y el ponente.

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026

E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



2. Presentación avalúo:

El Ing. Livio Nestor Bolaños rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA – 5 – 0204, denominado La Joya, ubicado en la Vereda Sección Paramo – Municipio de Tangua - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA – 5 - 0204	TANGUA	52788-000100000008014500000000 - 240-79825 ✓

La investigación de mercado no encontró lotes en oferta que tengan las mismas características del área valorada, el dato obtenido muestra que, aunque se trata de un terreno rural, por su ubicación sobre un corredor regional, favorece el desarrollo industrial, comercial y de vivienda unifamiliar del tipo rural combinado con parcelas o minifundios de menor extensión en las que se mezclan el uso rural con cultivos de pan coger y actividades pecuarias en la cría de especies menores.

Por lo anterior se realizó la consulta a expertos Avaluadores a los cuales se le evidencio las características particulares en cuanto a área, uso y ubicación para la determinación del valor; dicha consulta arrojo que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es un valor por aproximación al promedio obtenido en la encuesta equivalente a **CIEN MIL PESOS (\$100.000)** por metro cuadrado.

Analizada la ponencia por unanimidad el comité determino el siguiente valor:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	M ²	390,00	\$ 100.000,00	\$ 39.000.000,00 ✓
CONSTRUCCIONES				
Construcion 1	M2	76,11	\$ 449.500,00	\$ 34.211.445,00 ✓
Construcion 2	M2	46,56	\$ 270.500,00	\$ 12.594.480,00 ✓
Construcion 3	M2	132,94	\$ 136.000,00	\$ 18.079.840,00
Construcion 4	M2	20,42	\$ 333.500,00	\$ 6.810.070,00
Subtotal Construcciones				\$ 71.695.835,00
ANEXOS				
Base para tanque	M2	0,66	\$ 214.500,00	\$ 141.570,00
Zona dura en concreto	M2	73,78	\$ 21.000,00	\$ 1.549.380,00
Cerca viva arboles de tilo	ML	32,03	\$ 25.000,00	\$ 800.750,00 ✓
Lavadero	M2	1,45	\$ 184.500,00	\$ 267.525,00 ✓
Enramada 1	M2	2,77	\$ 312.500,00	\$ 865.625,00
Enramada 2	M2	2,97	\$ 200.000,00	\$ 594.000,00
Cerramiento y portada de madera	MI	4,50	\$ 42.000,00	\$ 189.000,00 ✓
Sub total Anexos				\$ 4.407.850,00 ✓
ESPECIES VEGETALES				
Arbol de tilo	Glb	1,00	\$ 231.000,00	\$ 231.000,00 ✓
VALOR TOTAL				\$ 115.334.685,00 ✓

Siendo las 6:30 p.m. se termina la reunión



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



Se analizaron precios de transacción cercanos y distantes de los predios, objeto de avalúo.

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

ING. LIVIO NESTRO BOLAÑOS
R.N.A. No. 1774 Concejo Regional Valle del Cauca y Nariño.
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
Lonja de Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

COMITÉ AVALUOS

CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
R.N.A. No 1809
COORDINADOR COMITÉ

ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
R.N.A. 1726

ARQ. MARIA JIMENA CASTRO
R.N.A. No. 3088

ING. AYDA MARGARITA MUÑOZ
R.N.A. No. 1734

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 decidiere 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 negrillas.

^{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 hicieren, 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. "Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble;
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. "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. "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. "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. *Avaluadores y metodología de avalúo.* El avalúo 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 avalúo 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 avalúos 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 evaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

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

Artículo 24. *Revisión e impugnación de avalúos 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 avalúo 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 avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.

Corresponde a quien realizó el avalúo 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 avalúo 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.