



CONCESIÓN
**Rumichaca
Pasto**



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

AVISO No. 4014 de fecha Trece (13) de ABRIL de 2022.

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, 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 quince (15) de febrero de 2022, se libró Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. **DP-ALCOF-0832-03-22** dirigido a los señores: **MARÍA DEL ROSARIO PANTOJA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.914.865, **LUIS HUMBERTO PUCHANA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.202.239, **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE PARMENIDES YASCUAL DE LA CRUZ**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 5.251.174 y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JOSE AGUSTIN YASCUAL DE LA CRUZ**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 12.955.699, todos titulares inscritos en falsa tradición del predio, en razón de la adquisición de una franja de terreno a segregarse del predio identificado con la **RUPA-3-0136**, de la unidad funcional 3, requerida para el Proyecto vial RUMICHACA – PASTO, cuyo contenido se transcribe a continuación:



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

Ceación



UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



VIGILADO
SuperTransporte

DP-ALCOF-0832-03-22

San Juan de Pasto, 15 de febrero de 2022.

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE PARMÉNIDES YASCUAL DE LA CRUZ.

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JOSE AGUSTÍN YASCUAL DE LA CRUZ.

MARÍA DEL ROSARIO PANTOJA.

LUIS HUMBERTO PUCHANA

(Titulares inscritos en Falsa Tradición).

predio denominado "EL MACO" y/o "MACO".

Vereda Pilcuan, Municipio de Imués.

Departamento de Nariño.

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

Asunto: **Oficio por el cual se dispone realizar Alcance (II) a la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0832-01-18 del veintiséis (26) de noviembre de 2018, de un área de terreno a segregarse del predio identificado con Cédula Catastral No. 5235400000000016005600000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 254-5326 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres (Nariño). RUPA-3-0136.**

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta que, con posterioridad a la notificación del Oficio de Oferta Formal de Compra mencionado en el asunto se presentó: i) Verificación del uso de suelo del inmueble, en observancia de la certificación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de Imués fechada cinco (5) de marzo de 2019, lo cual conllevó a consolidar la aplicación de los métodos valuatorios pertinentes a un uso "Urbano/Rural (Protección/Recuperación)", situación que planteo el incremento en la liquidación del avalúo comercial corporativo, motivando un alcance (I) de la oferta de compra contenido en el Oficio No. DP-ALCOF-0832-19, del veintiocho (28) de noviembre de 2019; y ii) Rectificación de los linderos del inmueble, lo cual modifica el área total del predio e incremento del requerimiento predial en razón al diseño propuesto concerniente a los componentes hidráulicos, estabilización de taludes y actualización de intervención en el corte CO313 ubicado en el PK 41+800 – PK 42+020 de la UF 3; así las cosas, es procedente dar Alcance (II) a la Oferta Formal de Compra, en observancia de lo previsto en el Capítulo V Sección 5.7, literal (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión de la referencia, en los siguientes términos:

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



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá

Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles

Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá

Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles

Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

DP-ALCOF-0832-03-22

noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la **Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.**, identificada con NIT 900.880.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación, 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 1487 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 – ANI** 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 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 – ANI**, requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial Versión 4 RUPA-3-0136 (se anexa copia) de **NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE COMA NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (9.829,93 m²)** junto con las construcciones principales, construcciones anexas, cultivos y/o especies descritos en la Ficha Predial aludida; discriminada así: i) **SEIS MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS (6.800 m²)** de área requerida versión 1 y ii) **TRES MIL VEINTINUEVE COMA NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (3.029,93 m²)** de área requerida versión 4. El área total requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de la abscisa Inicial **K 41+829,79** y Final **K 41+909,13** I de la Unidad Funcional N° 3 del proyecto.

El valor total de la Oferta Formal de Compra asciende a la suma de **CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN PESOS CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$471.261.471,74)**, contenido en los informes de avalúo Versión 2, alcance y alcance 2 RUPA-3-0136; así las cosas, el valor de la oferta inicial y alcance (I) es de **TRESCIENTOS DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$318.562.396,74)**, y el presente alcance (II) corresponde a la suma de **CIENTO**



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

UNION



CONCESION
**Rumichaca
Pasto**



CONCESION
**Rumichaca
Pasto**



UNIÓN DEL SUR

DP-ALCOF-0832-03-22

CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$152.699.075,00).

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI a través de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., cancelará los gastos de escrituración y registro.

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 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo Alcance de fecha veintitrés (23) de agosto de 2021 y alcance 2 calendaro a veintisiete (27) de octubre de 2021, elaborados por la CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA, los cuales incluyen la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor, por concepto del alcance aducido.

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 del presente alcance (II) a la 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 4º 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 **treinta (30) días hábiles** después de la notificación del alcance (II) a la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables al mismo.

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 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 las exenciones tributarias contempladas en el inciso 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



DP-ALCOF-0832-03-22

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 podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.**, ubicada en la Vereda Capull, Municipio de Iles (Nariño), Ruta Nacional 2501, PR 38+500, o contactar a nuestra profesional del área Jurídico Predial **María Catalina Cisneros Mesías**, en el teléfono 31161696460, o al correo electrónico mcisneros@uniondelsur.co.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica y del Plano Predial Versión 4 de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo Alcance y Alcance 2, 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.

El presente acto administrativo rige a partir de su notificación y da alcance (II) a la Oferta Formal de Compra mencionada en el asunto, de acuerdo con lo preceptuado en el Capítulo V "Enajenación Voluntaria", sección 5.7., literal (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión de la referencia.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

GERMÁN DE LA TORRE LOZANO

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

Aprobó: E. Obando.
Revisó: N. Cadena.
Proyectó: C. Cisneros.



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

Q10150

Que el día Seis (06) de Abril de 2022, se publicó el Oficio de Citación No. **DP-ALCIT-0832-03-22** de fecha quince (15) de febrero de 2022, dirigido a los señores: **MARÍA DEL ROSARIO PANTOJA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.914.865, **LUIS HUMBERTO PUCHANA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.202.239, **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE PARMENIDES YASCUAL DE LA CRUZ**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 5.251.174 y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JOSE AGUSTIN YASCUAL DE LA CRUZ**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 12.955.699, todos titulares inscritos en falsa tradición del predio, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No **DP-ALCOF-0832-03-22** previendo garantizar que se efectuó la misma en relación con todos destinatarios y terceros interesados, en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

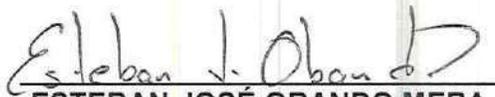
En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. **DP-ALCOF-0832-03-22** de fecha quince (15) de febrero de 2022 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en el Centro de Control y Operaciones, CCO PR 38+500 (km 38.5 Rumichaca – Pasto) Vereda el Capulí, Municipio de Iles, Departamento de Nariño, por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Contra el Alcance a 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 Trece (13) de Abril de 2022 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL Veintuno (21) de Abril de 2022 A LAS 6:00 P.M



ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA.

**Director Jurídico Predial.
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.**

Anexo: Ficha Predial V4 y Plano de Afectación Predial V4, Informe de Avalúo Alcance V2.
Aprobó: E. Obando.
Revisó: A. Cerón 
Proyectó: C. Cisneros.



www.uniondelsur.co
 facebook.com/viauniondelsur
 [viauniondelsur](https://twitter.com/viauniondelsur)
 Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR PROYECTO RUMICHACA - PASTO		UNIDAD FUNCIONAL	3
CONTRATO No.:	15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015			
PREDIO No.	RUPA-3-0136	SECTOR O TRAMO	PILCUÁN - EL PEDREGAL	
ABSC. INICIAL	Km 41+829,79	MARGEN	Izquierda	
ABSC. FINAL	Km 41+909,13	LONGITUD EFECTIVA	79,34	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS	CEDULA DIRECCIÓN / EMAIL	5.202.239 Y OTROS 3143918304 EL MACO	MATRICULA INMOBILIARIA	254-5326
		DIRECCIÓN DEL PREDIO		CEDULA CATASTRAL	5235400000000016005600000000

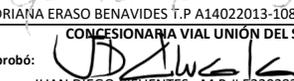
VEREDA/BARRIO:	PILCUÁN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	MIXTO	LINDEROS		LONGITUD		COLINDANTES	
MUNICIPIO:	IMUÉS			NORTE		122,19		LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS (1-20)	
DPTO.:	NARIÑO	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	SUR		163,22		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI / LEONOR ORTEGA DE BONILLA Y OTROS / JAIME ALIRIO GONZÁLEZ (38 - 48)	
Predio requerido para:	OBRA	TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulada	ORIENTE		106,76		MUNICIPIO DE IMUÉS / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (20 - 38)	
				OCIDENTE		30,64		JULY ACENETH BONILLA ERAZO Y OTROS (48 - 1)	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
PLANTA DE PLÁTANO	20	-	UN
ÁRBOL DE LIMÓN	2	-	UN
PLANTA DE JUNCO	8	-	UN
ÁRBOL DE HIGUERÓN	14	-	UN
PLANTA DE PALMA	2	-	UN
ÁRBOL DE ACACIA	2	-	UN
ÁRBOL DE EUCALIPTO	1	-	UN
ÁRBOL DE PINO CIPRÉS	3	-	UN
PLANTA DE BORRACHERO	2	-	UN
PLANTA DE GUADUA	52	-	UN
ÁRBOL DE MARACUYÁ	4	-	UN
ÁRBOL DE MANDARINA LIMÓN	10	-	UN
ÁRBOL DE PAPAYO	2	-	UN
ÁRBOL DE LIMA	8	-	UN
ÁRBOL DE MANDARINA	6	-	UN
ÁRBOL DE MANGO	2	-	UN
ÁRBOL DE GUAYABO	11	-	UN
PLANTA DE PITA	17	-	UN
PLANTA PALMA PIE DE ELEFANTE	1	-	UN
ÁRBOL DE CHIRIMOYO	121	-	UN
PLANTA DE AJÍ	2	-	UN
PLANTA DE CAFÉ	138	-	UN
ÁRBOL DE GUABO	2	-	UN
ÁRBOL DE GUAYACÁN	52	-	UN
ÁRBOL DE URAPAN	19	-	UN
ÁRBOL DE GUAYABA	53	-	UN

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	VIVIENDA DE UN PISO CUBIERTA CON TEJA DE ZINC Y FIBROCEMENTO SOBRE CERCHA, VIGAS Y COLUMNAS EN MADERA; MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS; PUERTAS EN MADERA Y VENTANAS METÁLICAS CON REJA; PISO EN CONCRETO. DISTRIBUCIÓN: 2 HABITACIONES Y UNA COCINA.	90,00	m ²
C2	BAÑO SEMI CUBIERTO CON TEJA DE FIBROCEMENTO SOBRE MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS; PISO EN PLACA DE CONCRETO. DISTRIBUCIÓN: UN SANITARIO Y UNA DUCHA.	3,33	m ²
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		93,33	m²

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
A1	MURO: EN PIEDRA DE 1,00m DE ALTO (3)	141,54	m
A2	ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,12m DE ESPESOR. (2)	7,36	m ²
A3	ENRAMADA 1: CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA EN GUADUA Y MADERA; PISO EN TIERRA. DE 5,60m*3,50m.	19,60	m ²
A4	ENRAMADA 2: CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA; LAVADERO EN LADRILLO PAÑETADO SOBRE PISO EN CONCRETO Y TIERRA. DE 1,50m*3,00m.	4,50	m ²
A5	ESTRUCTURA EN MADERA. DE 2,50m*2,60m.	1	UN
A6	EXPLANACIÓN: DE 5,04 M DE ANCHO X 1,50 M DE ALTURA, ADECUACIÓN DE TERRENO EN TIERRA (INCLUYE TRANSPORTE DE MATERIAL)	224,85	m ²
A7	MURO: EN PIEDRA SOBREPUESTA DE 1,20m DE ALTO X 0,80 M DE ANCHO	49,50	m

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN:	SEPTIEMBRE 2021.
Elaboró:	 ADRIANA ERAZO BENAVIDES T.P A14022013-108526659 CPNAA
Revisó y Aprobó:	 JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282138NRN*
CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR HMV CONSULTORÍA S.A.S	

ÁREA TOTAL TERRENO	10.673,00 m ²
ÁREA REQUERIDA	9.829,93 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	843,07 m ²
Á TOTAL REQUERIDA	9.829,93 m²

OBSERVACIONES:

- * EL CERTIFICADO DE USO DE SUELO EMITIDO POR LA SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE IMUES EL DIA 5 DE MARZO DE 2019, CERTIFICA QUE EL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO SE ENCUENTRA EN UN SECTOR URBANO-RURAL.
- * PARA VER SECUENCIA DE ÁREAS POR VERSIÓN, REMITIRSE AL INFORME TÉCNICO.
- * EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA SE REGISTRA UNA SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA EN LA ANOTACIÓN NÚMERO 003, LA CUAL NO SE VE AFECTADA POR EL PROYECTO.

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR PROYECTO RUMICHACA - PASTO	UNIDAD FUNCIONAL	3
CONTRATO No.:	15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015	SECTOR O TRAMO	PILCUÁN - EL PEDREGAL
PREDIO No.	RUPA-3-0136	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izquierda 79,34
ABSC. INICIAL	Km 41+829,79		
ABSC. FINAL	Km 41+909,13		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS	CEDULA DIRECCIÓN / EMAIL.	5.202.239 Y OTROS	MATRICULA INMOBILIARIA	254-5326
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	3143918304	CEDULA CATASTRAL	5235400000000016005600000000
			EL MACO		

VEREDA/BARRIO:	PILCUÁN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	MIXTO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	IMUÉS			NORTE	122,19	LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS (1-20)
DPTO.:	NARIÑO	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	SUR	163,22	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI / LEONOR ORTEGA DE BONILLA Y OTROS / JAIME ALIRIO GONZÁLEZ (38 - 48)
Predio requerido para:	OBRA	TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulada	ORIENTE	106,76	MUNICIPIO DE IMUÉS / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (20 - 38)
				OCIDENTE	30,64	JULY ACENETH BONILLA ERAZO Y OTROS (48 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
ÁRBOL DE AGUACATE	7	-	UN
ÁRBOL DE LIMÓN	6	-	UN
PLANTA DE ITABO	19	-	UN
ÁRBOL DE LECHERO	26	-	UN
PLANTA DE FIQUE	37	-	UN
PLANTA DE MORA	12	-	UN
PLANTA DE NABO	30	-	UN
ÁRBOL DE LIMA	20	-	UN
ÁRBOL DE CIRUELA	7	-	UN
ÁRBOL DE NÍSPERO	39	-	UN
ÁRBOL DE MOTE	12	-	UN
ÁRBOL DE MACO	21	-	UN
PLANTA DE SÁBILA	43	-	UN
PLANTA DE TUNA	41	-	UN
CULTIVO DE JUNCO	181,46	-	M2
PASTO ELEFANTE	119,16	-	M2
PLANTA DE HIGUERILLA	18	-	UN
ÁRBOL DE CUJACO	4	-	UN
ÁRBOL DE GUAMA	6	-	UN
ÁRBOL DE NARANJA	21	-	UN
PLANTA DE GUINDA	1	-	UN
PLANTA DE LIRIO BLANCO	52	-	UN
PLANTA DE QUILLOTOCTO	16	-	UN
PLANTA DE PITAYA	1	-	UN
ÁRBOL DE CUCHARO	9	-	UN
ÁRBOL DE PENDO	6	-	UN

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: SEPTIEMBRE 2021.

Elaboró: 
 ADRIANA ERASO BENAVIDES T.P A14022013-108526669 CPNAA
 CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

Revisó y Aprobó: 
 JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282138NRN
 HMV CONSULTORÍA S.A.S

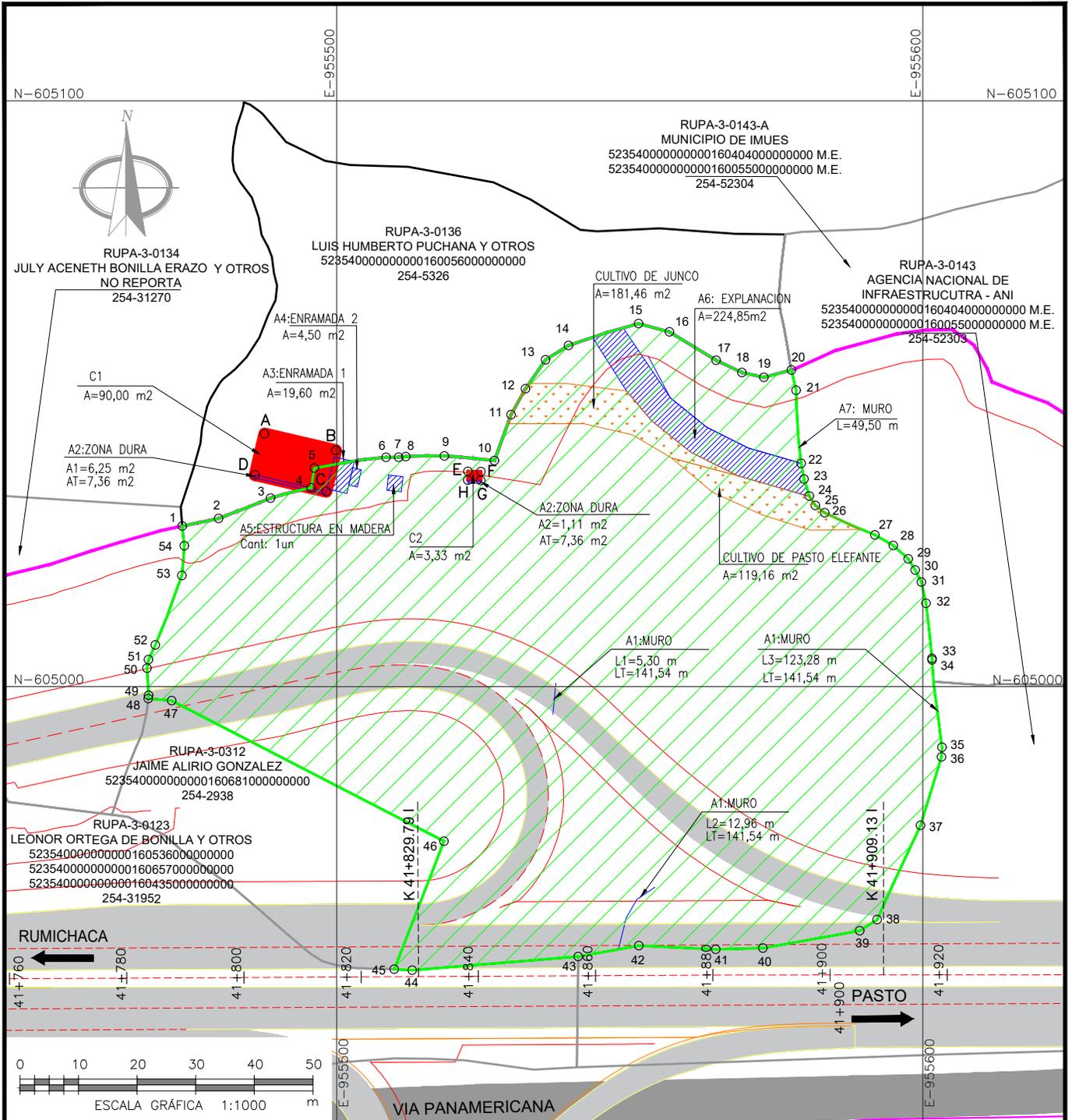
ÁREA TOTAL TERRENO	10.673,00 m ²
ÁREA REQUERIDA	9.829,93 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBANTE	843,07 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	9.829,93 m ²

OBSERVACIONES:

* EL CERTIFICADO DE USO DE SUELO EMITIDO POR LA SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE IMUES EL DIA 5 DE MARZO DE 2019, CERTIFICA QUE EL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO SE ENCUENTRA EN UN SECTOR URBANO - RURAL

* PARA VER SECUENCIA DE ÁREAS POR VERSIÓN, REMITIRSE AL INFORME TÉCNICO.

* EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA SE REGISTRA UNA SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA EN LA ANOTACIÓN NÚMERO 003, LA CUAL NO SE VE AFECTADA POR EL PROYECTO.



PROYECTO RUMICHACA - PASTO		REVISIÓN: SEPTIEMBRE DE 2021	
DISEÑO Y CÁLCULO: 		PROPIETARIO: LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS	
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: SEPTIEMBRE 2021	
ÁREA REQUERIDA: 9.829,93 m ²	ÁREA TOTAL: 10.673,00 m ²	ÁREA CONST.: 93,33 m ²	ÁREA REMANENTE: 0,00 m ²
		ESCALA: 1:1000	
TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 3		No. CATASTRAL: 523540000000000016005600000000	
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES-NARIÑO		FICHA GRÁFICA No.: RUPA-3-0136	NOMBRE ARCHIVO: RUPA-3-0136.dwg

Handwritten signature or initials.

CUADRO COORDENADAS AREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	605027.41	955473.65	6.35
2	605028.71	955479.86	
3	605032.19	955488.72	9.52
4	605033.95	955495.64	7.13
5	605037.30	955496.22	3.39
6	605039.15	955508.43	12.35
7	605039.16	955510.57	2.14
8	605039.28	955511.79	1.23
9	605039.38	955518.37	6.57
10	605038.60	955526.92	8.59
11	605046.42	955529.75	8.31
12	605050.84	955532.21	5.06
13	605055.81	955535.64	6.04
14	605058.24	955539.56	4.61
15	605061.97	955551.51	12.51
16	605060.56	955556.78	5.46
17	605055.72	955564.74	9.32
18	605053.63	955569.14	4.87
19	605052.80	955572.89	3.84
20	605054.06	955577.59	4.86
21	605050.58	955578.39	3.57
22	605038.11	955579.25	12.50
23	605035.43	955579.75	2.73
24	605032.54	955580.65	3.03
25	605030.92	955581.66	1.91
26	605029.69	955583.28	2.03
27	605025.90	955591.83	9.35
28	605024.09	955594.97	3.62
			3.42

CUADRO COORDENADAS AREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
29	605021.81	955597.52	2.24
30	605019.91	955598.70	
31	605017.86	955599.76	2.31
32	605014.22	955600.54	3.72
33	605004.82	955601.57	9.46
34	605004.56	955601.59	0.26
35	604989.65	955603.27	15.00
36	604988.00	955603.19	1.65
37	604976.31	955599.61	12.23
38	604960.22	955592.20	17.71
39	604958.32	955589.24	3.52
40	604955.36	955572.73	16.77
41	604955.14	955564.68	8.05
42	604955.78	955551.56	13.14
43	604953.92	955541.21	10.52
44	604951.59	955512.89	28.41
45	604951.76	955509.82	3.08
46	604973.60	955518.31	23.43
47	604997.62	955471.85	52.30
48	604997.94	955467.86	4.00
49	604998.52	955467.92	0.59
50	605003.13	955467.64	4.62
51	605004.61	955467.89	1.50
52	605007.13	955469.06	2.77
53	605018.98	955473.59	12.69
54	605024.06	955474.01	5.09
			3.37
1	605027.41	955473.65	
AREA REQUERIDA (m2):			9.829,93

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	605036.16	955486.05	12.50
B	605043.17	955487.69	
C	605040.33	955499.86	7.20
D	605033.32	955498.22	12.50
A	605036.16	955486.05	7.20
AREA CONSTRUIDA (m2):			90,00

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
E	605036.75	955522.39	2.22
F	605036.72	955524.61	
G	605035.22	955524.59	1.50
H	605035.25	955522.37	2.22
E	605036.75	955522.39	1.50
AREA CONSTRUIDA (m2):			3,33

PROYECTO RUMICHACA - PASTO		REVISION: SEPTIEMBRE DE 2021	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 UNION DEL SUR	
DISEÑO Y CALCULO: 		PROPIETARIO: LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS	
CUADRO DE AREAS		FECHA ELAB.: SEPTIEMBRE 2021	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 3
AREA REQUERIDA: 9.829,93 m2	AREA TOTAL: 10.673,00 m2	AREA CONST: 93,33 m2	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES-NARIÑO
AREA REMANENTE: 0,00 m2	ESCALA: N/A	No. CATASTRAL: 523540000000000160056000000000	
		FICHA GRAFICA No. RUPA-3-0136	NOMBRE ARCHIVO: RUPA-3-0136.dwg

5



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

**PROYECTO RUMICHACA - PASTO
N° RADICACIÓN: LAC 116-2021
PROPIETARIO: LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS
SOLICITADO POR: CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
DEPARTAMENTO DE NARIÑO
MUNICIPIO DE IMUES
VEREDA: PILCUAN
DIRECCION: EL MACO
PREDIO RUPA-3-0136 ALCANCE**

PASTO, AGOSTO DE 2021

LD

TABLA DE CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Fecha de solicitud
 - 1.4. Tipo de avalúo.
 - 1.5. Marco Normativo.
 - 1.6. Dirección del inmueble.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Municipio.
 - 1.9. Departamento.
 - 1.10. Abscisado de área Requerida.
 - 1.11. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.12. Uso Por Norma.
 - 1.13. Información Catastral.
 - 1.14. Fecha visita al predio.
 - 1.15. Fecha del informe de avalúo.
 - 1.16. Avaluador Comisionado

- 2. RELACION DE DOCUMENTOS ANALIZADOS**

- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas

- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Generalidades
 - 4.2. Delimitación
 - 4.3. Actividades predominantes
 - 4.4. Clasificación del suelo
 - 4.5. Topografía
 - 4.6. Características Climáticas
 - 4.7. Condiciones agrologicas
 - 4.8. Servicios Públicos
 - 4.9. Servicios Comunales
 - 4.10. Vías de acceso al sector

- 5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación

JFD

- 6.2. Área del predio
- 6.3. Linderos
- 6.4. Linderos del área requerida
- 6.5. Vías de acceso al predio
- 6.6. Servicios públicos
- 6.7. Forma Geométrica
- 6.8. Unidades Fisiográficas
- 6.9. Explotación actual del inmueble
- 6.10. Construcciones
- 6.11. Especificaciones
- 6.12. Construcciones Anexas
- 6.13. Cultivos y especies

7. METODOLOGIA VALUATORIA

- 7.1 Para el terreno
- 7.2 Cultivos o elementos permanentes
- 7.3 Para las construcciones

8. CONSIDERACIONES GENERALES

9. RESULTADO DE AVALÚO

10. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

14. DOCUMENTOS ANEXOS

1. INFORMACIÓN GENERAL	
1.1 SOLICITANTE	Concesionaria vial Unión Del Sur
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Mixto
1.3 FECHA DE SOLICITUD	30/07/2021
1.4 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo
1.5 MARCO NORMATIVO	La determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se adelantó de conformidad a la Ley 14 de 1983, la Ley 388 de 1997, las resoluciones 620 de 2008 (IGAC) por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
1.6 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	El Maco
1.7 VEREDA O BARRIO	Pilcuán
1.8 MUNICIPIO	Imues
1.9 DEPARTAMENTO	Nariño
1.10 ABSCISAS	AREA REQUERIDA Inicial: Km 41+829.79 Final: Km 41+909.13 MARGEN IZQUIERDA TRAMO PILCUAN-EL PEDREGAL LONGITUD EFECTIVA: 79.34 METROS
1.11 USO ACTUAL DEL PREDIO	Residencial
1.12 USO PERMITIDO SEGÚN NORMA DE USO.	De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, en el "Capítulo VII". El predio localizado en la jurisdicción del Municipio de Imués (Nariño), se encuentra en una zona de uso de suelo que se define a continuación: SECTOR URBANO Uso Principal: DE PROTECCION Zonas verdes, jardines, senderos, ciclo vías. De protección. Estas áreas de protección se denominan Ronda Hídrica: "es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de los elementos del sistema hídrico de hasta 30 metro de ancho. Las rondas son bienes de uso público destinadas a la recreación pasiva, el uso que deben tener estas áreas es el de atender el bien colectivo, estar destinadas al beneficio común y su fin principal es el de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales debidamente integradas a la estructura urbana

JD

	<p>como elementos paisajísticos y recreativos de uso público, las rondas y zonas de manejo no podrán ser encerradas, en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso goce y disfrute visual y físico</p> <p>Usos compatibles: Ninguno Usos condicionados: Ninguno Usos prohibidos: Comercio bajo impacto (C.B.I.) Industria Doméstica artesanal (I.D.A.) Uso institucional de bajo impacto (U.I.B.I.) Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I.) Comercio Mediano Impacto (C.M.I.) Comercio Alto Impacto urbanístico y ambiental (C.A.I.). Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.) Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.). Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)</p> <p>SECTOR RURAL Simbología:PR2 Uso Principal: Recuperación Uso complementario: Reforestación, regeneración, natural ecoturismo Uso restringido: Investigación Usos prohibidos: Agroindustria</p>
--	---

1.12 INFORMACIÓN CATASTRAL	
CEDULA CATASTRAL	523540000000000160056000000000
Área de terreno	1Ha 673 m ²
Área de construcción	91,00 m ²
Avalúo catastral (2021)	\$1.983.000
1.14 FECHA DE LA VISITA	09 de agosto de 2021
1.15 FECHA DEL INFORME	23 de agosto de 2021
1.16 AVALUADOR COMISIONADO	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

2 RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS	
2.1.	FICHA PREDIAL
2.2.	PLANO DE AFECTACIÓN
2.3.	ESTUDIO DE TITULOS
2.4.	CERTIFICADO DE USO DEL SUELO
2.5.	FMI 254-5326
2.6.	ESCRITURA PÚBLICA No. 318 DEL 30 DE JUNIO DE 1981 NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE TUQUERRES Y OTRAS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1. PROPIETARIO	Luis Humberto Puchana y Otros

UD

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 318 Del 30 De junio De 1981 Notaria Primera Del Circulo De Tuquerres Y Otras
3.3. MATRICULA INMOBILIARIA	254-5326
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	Remitirse al numeral V del estudio de títulos RUPA-3-0136

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1. GENERALIDADES	Sector con influencia de vía intermunicipal, se ubica al sur oriente de la cabecera urbana del municipio de Imués, con uso actual de suelo mixto, Temperatura promedio: 18° y 24° C, clima cálido seco. Precipitación: 500 a 1000 mm año. Altura sobre el nivel del mar: 1000 -2190 m.s.n.m.
4.2. DELIMITACIÓN	La vereda Pilcuán se ubica en el sector rural, al sur oriente de la cabecera urbana del municipio de Imués, presenta vías de acceso vehiculares afirmadas en buen estado de conservación; sector que se puede delimitar de la siguiente manera: NORTE: Corregimiento del Pedregal. SUR: Cabecera municipal de Iles ORIENTE: Municipio de Funes OCCIDENTE: Veredas Paramillo y San Isidro.
4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la agricultura de cultivos de pan coger y actividades agropecuarias de pequeña escala, por su clima medio se presentan loteos o parcelaciones en los que se desarrollan actividades recreativas y de descanso.
4.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Mixto
4.5. TOPOGRAFÍA	El sector se caracteriza por presentar topografías moderadamente escarpadas con pendientes entre los rangos del 8, 12 y 25% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Rio Guáitara.
4.6. CARÁCTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	Temperatura promedio: 18° y 24° C, clima cálido seco. Precipitación: 500 a 1000 mm año. Altura sobre el nivel del mar: 1000 -2190 m.s.n.m.
4.7. CONDICIONES AGROLÓGICAS	Asociación Pilcuán (PI) Fase Plcd, Plde, Plde2, Ple2 Suelos de vertiente de cordillera, con relieve fuertemente quebrado a escarpado y pendientes predominantes 25-50% y mayores, ubicados en alturas de los 2000 a los 2900 metros sobre el nivel del mar. Son suelos superficiales, originados a partir de tobas y cenizas volcánicas; de colores pardos

JD

muy oscuros y texturas moderadamente finas a finas. Presenta ligeras variaciones en color, textura y profundidad. Son fuerte a medianamente ácidos, alta capacidad de intercambio catiónico, regulares las bases totales, alta la saturación de bases totales, regular la de calcio, pobre a regular la de magnesio y pobre la de potasio; contenido normal de carbón orgánico en el primer horizonte, muy pobre el fósforo aprovechable. Drenaje externo muy rápido, interno medio y natural excesivo. Con pendientes 7-12% y 12-25%, suelos superficiales a moderadamente profundos, aptos para la explotación ganadera y la reforestación; pendientes 12-25 y 25-50%, suelos de relieve quebrado a fuertemente quebrado; superficiales; aptos para la reforestación y la ganadería; pendientes 12-25% y 25-50%; suelos con erosión ligera a moderada; relieve quebrado a fuertemente quebrado; aptos para la reforestación. Estos suelos se localizan en las veredas de: Loma Alta, San Antonio, San Francisco, San Javier, Tamburán, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Villa Nueva.

Asociación Funes (FF)

FASE FFab, FFbc, FFc, FFab1, FFbc1, FFcd

A esta asociación corresponde un conjunto de pequeñas terrazas escalonadas de origen Fluvio volcánico, disectadas por profundas cárcavas angostas. Estas terrazas o están influidas por materiales coluviales en muchos sectores; así los suelos se han formado tanto de coluviones finos, como de tobas y algo de cenizas volcánicas. Tienen un relieve fuertemente ondulado a moderadamente inclinado con pendientes predominantes de 3-7% y 7-12%; están a alturas comprendidas entre los 1500 y 2700 metros sobre el nivel del mar. Estos suelos presentan limitantes en su profundidad efectiva, ya sea por la presencia de capas duras o de tobas superficiales, sobre rocas diversas, vertientes escarpadas y materiales más o menos sueltos. Con pendientes 1-3, 3-7 y 7-12%. Suelos moderadamente profundos a superficiales, relieve plano a ondulado; pendientes 3-7, 7-12 y 12-25%, ligera a moderadamente erosionados, superficiales, fuertemente ondulados, aptos para la ganadería; pendientes 7-12 y 12-25%; superficiales, en planos inclinados; aptos para la ganadería.

Este tipo de suelos se encuentra en las veredas de: Urbano, La Esperanza, Tablón Alto y Bajo, El

JD

	<p>Rosario y Loma Alta</p> <p>Asociación Guáitara (GS) FASE GSf3</p> <p>Suelos ubicados en los cañones del río Guáitara, donde se aprecian escarpes de 800 a 1000 metros de altura y un alto porcentaje de afloramientos rocosos constituidos principalmente por andesitas y tobas alglomeráticas con fragmentos de diabasas, andesitas y granitos. Se presentan en alturas entre 1900 y 2900 metros sobre el nivel del mar, de relieve escarpado y pendientes mayores del 50%. Estos suelos no son aptos para actividades agropecuarias; su uso más adecuado es la reforestación y la conservación de la vegetación nativa existente que impida la erosión y contribuya a conservar las aguas.</p> <p>Este tipo de suelos se encuentra en las veredas de: El Rosario, El Porvenir, El Capulí, Tablón Alto y Bajo, La Esperanza y Urbano.</p> <p>Clases agrológicas por capacidad de uso del suelo Clase III</p> <p>Son suelos apropiados para cultivos permanentes utilizando métodos intensivos. Estos suelos presentan severas limitaciones que reducen la elección de plantas o requieren prácticas especiales de conservación, o ambas a la vez. Pueden ser utilizados para cultivos agrícolas, pastos, pastoreo extensivo, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc.</p> <p>Las limitaciones de los suelos de esta clase pueden resultar del efecto de uno o más de los siguientes factores: pendiente moderadamente elevadas, alta susceptibilidad a la erosión por agua o viento, o efectos adversos severos de pasadas erosiones, frecuentes inundaciones, fertilidad del subsuelo muy baja, humedad o condiciones de hidromorfía que continúan después del drenaje, poco espesor hasta la roca madre, baja capacidad de retención de agua, baja fertilidad.</p> <p>En el municipio de Iles la clase III cubre una extensión de 390.82 ha, y representan el 4.65 % del total de hectáreas del municipio; encontrándose en las siguientes veredas: San Francisco, Villa Nueva, Tablón Alto, Urbano y Tamburán.</p> <p>Clase IV Son suelos apropiados para cultivos ocasionales o</p>
--	--

UD

	<p>muy limitados con métodos intensivos. Estos presentan limitaciones muy severas que restringen la elección de la clase de cultivos o requieren un manejo cuidadoso, o ambos a la vez. Pueden ser o usados para cultivos agrícolas, pastos, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc.</p> <p>El uso de cultivos agronómicos viene limitado por uno o más de los efectos de características permanentes tales como: pendiente muy pronunciada, susceptibilidad severa a la erosión por agua o viento, severos efectos de erosiones pasadas, suelos superficiales de poco espesor, baja capacidad de retención de agua, frecuentes inundaciones, humedad excesiva, salinidad o alcalinidad.</p> <p>Los suelos de esta clase cubren una extensión de 2446,08 ha, que representan el 29,12% del total del territorio de Iles, y se encuentra en las siguientes veredas: El Común, San Francisco, Urbano, Tablón Bajo, San Antonio, El Mirador, El Rosario Occidente, Bolívar, Villa Nueva, Loma de Argote, Iscuazán, Yarqui, Tablón Alto, La Esperanza, El Porvenir, Loma Alta, Capulí.</p> <p>FUENTE: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Nariño. Capítulo 3 y 7. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.</p>
<p>4.8. SERVICIOS PUBLICOS</p>	<p>Acueductos Veredales y energía eléctrica.</p>
<p>4.9. SERVICIOS COMUNALES</p>	<p>La Vereda Pilcuán cuenta con instituciones de educación básica y media, localizadas en el centro poblado, así como los servicios básicos de salud. La asistencia técnica, administrativa y financiera es ofrecida por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Imués.</p>
<p>4.10. VIAS DE ACCESO AL SECTOR</p>	<p>La principal vía de acceso al sector es la Panamericana Tipo 1, vía nacional que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.</p> <p>El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e Inter-veredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: Buses, taxis, camperos, buses escaleras, de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. El transporte masivo que se realiza entre el Municipio de Imues y los municipios de Pasto, Ipiales, Túquerres y Tumaco entre otros,</p>

JD

	<p>es realizado por las Empresas Organizadas. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel Inter-veredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente.</p>
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	
<p>De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, en el "Capítulo VII". Establece que el predio No. 5235400000000001600560000000000, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Imués (N) área Rural, de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial de este municipio se clasifica de la siguiente manera:</p>	
<p>SECTOR URBANO</p>	
<p>Uso Principal: DE PROTECCION Zonas verdes, jardines, senderos, ciclo vías. De protección. Estas áreas de protección se denominan Ronda Hídrica: "es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de los elementos del sistema hídrico de hasta 30 metro de ancho. Las rondas son bienes de uso público destinadas a la recreación pasiva, el uso que deben tener estas áreas es el de atender el bien colectivo, estar destinadas al beneficio común y su fin principal es el de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales debidamente integradas a la estructura urbana como elementos paisajísticos y recreativos de uso público, las rondas y zonas de manejo no podrán ser encerradas, en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso goce y disfrute visual y físico</p>	
<p>Usos compatibles: Ninguno</p>	
<p>Usos condicionados: Ninguno</p>	
<p>Usos prohibidos:</p>	
<p>Comercio bajo impacto (C.B.I.)</p>	
<p>Industria Doméstica artesanal (I.D.A.)</p>	
<p>Uso institucional de bajo impacto (U.I.B.I.)</p>	
<p>Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I.)</p>	
<p>Comercio Mediano Impacto (C.M.I.)</p>	
<p>Comercio Alto Impacto urbanístico y ambiental (C.A.I.).</p>	
<p>Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.)</p>	
<p>Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.).</p>	
<p>Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)</p>	
<p>SECTOR RURAL</p>	
<p>Simbología:PR2</p>	
<p>Uso Principal: Recuperación</p>	
<p>Uso complementario: Reforestación, regeneración, natural ecoturismo</p>	
<p>Uso restringido: Investigación</p>	
<p>Usos prohibidos: Agroindustria</p>	
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
<p>6.1 UBICACIÓN</p>	<p>El predio de dirección El Maco, se encuentra en la vereda Pilcuán en el municipio Imués-Nariño. El área requerida se encuentra determinada así:</p>

UD

	AREA REQUERIDA Inicial: Km 41+829.79 Final: Km 41+909.13 MARGEN IZQUIERDA TRAMO PILCUAN-EL PEDREGAL LONGITUD EFECTIVA: 79.34 METROS				
6.2 ÁREA DEL PREDIO	Área Total: 10.673,00 m ² Área Requerida V1: 6.800,00 m ² Área Requerida ALC: 2.572,66 m ² Área Sobrante: 1.300,34 m ² Área Remanente: 0,00 m ² Área Total Requerida: 9.372,66 m ²				
6.3 LINDEROS GENERALES	Son los contenidos en la Escritura Pública No. 318 del 30 de junio de 1981 Notaría Primera del Círculo de Túquerres, y son: <i>“PIE, con propiedades del Presbítero Campo Elías mora Alomia, cimienta de piedra al medio, formando una escuadra; por el filo de la Carretera Panamericana; COSTADO DERECHO, con propiedades de Alicia Chav’z y Enrique Muñoz, cimienta de piedra al medio; CABECERA con el camino que condice de Pilcuan a la Carretera Panamericana; COSTADO IZQUIERDO, con terrenos de Eduardo Tovar y Leonor Ortega, camino público al medio.”</i>				
6.4 LINDEROS DEL AREA REQUERIDA <u>FUENTE:</u> Linderos identificados con base en la Ficha Predial RUPA-3-0136	AREA REQUERIDA Norte: En longitud de 117.34 m con Luis Humberto Puchana y Otros (1-13) Sur: En longitud de 163.22 m con Agencia Nacional de Infraestructura – ANI / Leonor Ortega de Bonilla y Otros / Jaime Alirio Gonzales (29-39) Oriente: En longitud de 96.90 m con Municipio de Imues / Agencia Nacional de Infraestructura – ANI (13-29) Occidente: En longitud de 30.64 m con July Aceneth Bonilla Erazo y Otros (39-1)				
6.5 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por vía nacional Panamericana en buen estado de conservación la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.				
6.6 SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA EL PREDIO	Acueducto veredal, energía eléctrica.				
6.7 FORMA GEOMETRICA	Irregular				
6.8 UNIDADES FISIOGRAFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Clasificación del suelo	Uso Normativo	Uso actual
	1	8-25%	Mixto	Protección	Residencial

UD

		2	8-25%	Mixto	Recuperación	Residencial
6.9 EXPLOTACION ACTUAL DEL SUELO		Residencial				
6.10 CONSTRUCCIONES		No existen construcciones adicionales dentro del area requerida.				
6.11 ESPECIFICACIONES		No aplica.				
6.12 CONSTRUCCIONES ANEXAS		A6: Explanación: de 5,04 m de ancho x 1,50 m de altura, adecuación de terreno en tierra (incluye transporte de material) A7: Muro: en piedra sobrepuesta de 1,20m de alto x 0,80 m de ancho				
6.13 CULTIVOS / ESPECIES	Especie	Cantidad	Unidad	Estado Fitosanitario	Estado Fenológicos	
	Arbol de Guayaba	53	Und	Bueno	Producción	
	Arbol de Aguacate	7	Und	Bueno	Producción	
	Arbol de limon	6	Und	Bueno	Producción	
	Planta de Itabo	19	Und	Bueno	Producción	
	Arbol de Lechero	26	Und	Bueno	Producción	
	Planta de Figue	37	Und	Bueno	Producción	
	Planta de Mora	12	Und	Bueno	Producción	
	Planta de Nabo	30	Und	Bueno	Producción	
	Arbol de Lima	20	Und	Bueno	Producción	
	Arbol de Ciruela	7	Und	Bueno	Producción	
	Arbol de Nispero	39	Und	Bueno	Producción	
	Arbol de Mote	12	Und	Bueno	Producción	
	Arbol de Maco	21	Und	Bueno	Producción	
	Planta de Sabila	43	Und	Bueno	Producción	
	Planta de Tuna	41	Und	Bueno	Producción	
	Cultivo de Junco	137.92	M2	Bueno	Producción	
	Pasto elefante	119.16	M2	Bueno	Producción	
	Planta de Higuera	18	Und	Bueno	Producción	
	Arbol de Acujaco	4	Und	Bueno	Producción	
	Arbol de Guama	6	Und	Bueno	Producción	
	Arbol de Naranja	21	Und	Bueno	Producción	
	Planta de guinda	1	Und	Bueno	Producción	
	Planta de Lirio Blanco	52	Und	Bueno	Producción	
	Planta de Quillotocto	16	Und	Bueno	Producción	
	Planta de Pitaya	1	Und	Bueno	Producción	

UD

	Arbol de cucharo	9	Und	Bueno	Producción
	Arbol de Pendo	6	Und	Bueno	Producción
	Arbol de Higueron	12	Und	Bueno	Producción
	Arbol de Chirimoyo	53	Und	Bueno	Producción
	Arbol de Guayacan	44	Und	Bueno	Producción
	Arbol de Urapan	17	Und	Bueno	Producción

7 METODOLOGIA VALUATORIA

ANÁLISIS VALUATORIO:

De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 del 18 de julio de 1.997, el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó la siguiente metodología:

PARA EL TERRENO:

En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro de la ley 388 de 1997" y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos

METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Consiste en una investigación de precios en la zona, la cual se realiza utilizando técnicas de investigación de mercado, haciendo las averiguaciones sobre los predios donde las condiciones generales de mercadeo y características de los mismos sean similares a las del predio objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

VALORACION DE LAS ESPECIES VEGETALES.

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

JD

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.

A partir de dicha categorización, para efectos de la valoración de especies vegetales, frutales, de sombrero, maderables y especies nativas de nacimiento natural y espontaneo, se ha elaborado un anexo técnico especial, donde se incluye la investigación en campo y el acucioso estudio agroforestal adelantado por ésta Corporación con el fin de obtener la estimación comercial de dichos elementos.

Los costos de producción de las especies vegetales forman parte de las investigaciones realizadas, y permiten la aplicación de la ecuación propuesta para la adopción de los valores individuales en el caso concreto.

Con relación a las especies vegetales de nacimiento espontaneo, considerando que no es posible determinar su valor por costo de reposición, se han consultado sus usos medicinales y ornamentales, con apoyo del banco de datos elaborado por nuestra corporación, aplicado en estudios anteriores, que permite establecer los costos históricos para dichas especies en la región; todo lo anterior con el fin de viabilizar la adopción de valores finales en dichas especies.

Teniendo en cuenta la extensión del citado estudio, no se ha incorporado en su totalidad al presente informe valuatorio, procediendo a transcribir únicamente lo pertinente a las especies requeridas.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 21 ofertas que relacionamos a continuación:

UJD

AVALÚO PREDIO RUPA-3-0136

Página 15 de 37

No	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	LOTE	Barrio Porvenir Pilcuan lles	\$ 90,000,000	240	N.A.	Uso suelo Rural Conjunto Campestre	victor Aguirre	316 463 6637
2	CASA	Remansos del Porvenir lles	\$ 240,000,000	231	120	Uso suelo Rural Condominio con todos los servicios comunales	Luis Potosi	312 825 3085
3	LOTE	Pilcuan La Recta	\$ 140,000,000	202	N.A.	Uso suelo Urbano Conjunto cerrado esquinero	Arturo Ibarra	318 480 3656
4	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 280,000,000	170	200	Uso suelo Urbano Conjunto cerrado	Carlos Garzon	315 522 9822
5	Lote	Pilcuan La Recta	\$ 360,000,000	1,460	N.A.	Uso suelo Urbano	Ana de Huertas	310 894 2189
6	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 250,000,000	300	81	Uso suelo Urbano	Luis Eduardo Chilama	311 762 0687
7	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 95,000,000	72	50	Uso suelo Urbano Urbanizacion Pilcuan	Alexander Pantoja	310 450 0020
8	CASA	Los Guayacanes Pilcuan	\$ 230,000,000	210	150	Uso de suelo Urbanizacion Pilcuan	Ali Ortega	300 641 4838
9	LOTE	VDA. EL PALMAS	\$ 55,000,000	224	N.A.	Uso suelo Proteccion Frente sobre via a lles, top ondulada	Edgar Burbano	317 308 3698
10	CASA AMARILLA	Pilcuan Viejo	\$ 90,000,000	272	100	Uso suelo proteccion P1 vivienda frente a via Panamericana	Miguel Angel	321 242 9144
11	CASA	Pilcuan La Recta atrás Escuela	\$ 280,000,000	160	200	Uso suelo Urbano	Particular	315 522 9822
12	LOTE	Pilcuan Viejo	\$ 752,000,000	1740	N.A.	Uso suelo Urbano Entrada antigua via lles	Alexander Moran	3148722234
13	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 38,000,000	78	N.A.	Uso suelo Proteccion Sector consolidado	Henry	312 359 0447
14	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 1,600,000,000	10,500	76	Uso suelo Proteccion lote llega hasta el rio Sapuyes. Propietarios Herederos Sra. Lourdes	Abogado Diego Jaramillo	318 381 6914
15	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 700,000,000	3,000	N.A.	Uso suelo Proteccion	Janeth Dejgado	300 687 5475
16	LOTE	Pilcuan Viejo El Palmar	\$ 40,000,000	100	N.A.	Uso suelo Proteccion Mismo Ingreso Bañero el Palmar, áreas y comunes incluye alcantarillado	Alfonso Estrella	315 528 2131 - 317 681 8256 - 312 815 1667
17	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 45,000,000	300	N.A.	Uso suelo Proteccion	Jose Fernando Fuertes	315 310 3498
18	LOTE	Condominio Mirador del Sol	\$ 75,000,000	225.00	N.A.	Uso suelo Rural - Regeneracion Natural Piscina + Juegos + areas comunales	Samuel Vallejo	315 579 7158
19	LOTE	Condominio Mirador del Sol	\$ 80,000,000	225.00	N.A.	Uso suelo Rural - Regeneracion Natural Piscina + Juegos + areas comunales	Samuel Vallejo	315 579 7158
20	LOTE	Arco Iris Reservado-vereda El Porvenir	\$ 90,000,000	254.00	N.A.	Uso suelo Rural - Regeneracion Natural Frente sobre via condominio + alcantarillado	Juan Carlos Bustos	316 293 1003
21	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 60,000,000	224.00	N.A.	Uso suelo Proteccion	Zaira	316 405 4005 - 318 258 7005
22	LOTE	Arco Iris Reservado - Vereda el Porvenir	\$ 28,590,000	200.00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Alirio Burbano	3104190746
23	LOTE	Arco Iris Reservado - Vereda el Porvenir	\$ 31,600,000	200.00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Letrero En Condominio	3168347261
24	LOTE	Arco Iris Reservado - Vereda el Porvenir	\$ 26,330,000	200.00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Filipo Ortega	3216476916

UD

**DEPURACIÓN DEL MERCADO
PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION**

No	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
12	Pilcual Viejo	\$ 752,000,000	15%	\$ 639,200,000	1,740	\$ 240,919.54	150	\$ 220,000,000	Uso de Suelo Urbano de Protección, sobre vial vehicular.	Alejandro Moran	314 872 2234
15	Pilcuan Vía a funes	\$ 700,000,000	1%	\$ 693,000,000	3,000	\$ 231,000.00	N.A.	-	Uso de Suelo Urbano de Protección, sobre vial vehicular.	Janeth Dejgado	300 687 5475

PARA EL SUELO RURAL

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
22	Arco Iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 28,590,000.00	2%	\$ 28,018,200.00	200.00	\$ 140,091.00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemias	Alirio Burbano	3104190746
23	Arco Iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 31,600,000.00	12%	\$ 27,808,000.00	200.00	\$ 139,040.00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemias	Letrero En Condominio	3168347261
24	Arco Iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 26,330,000.00	2%	\$ 25,803,400.00	200.00	\$ 129,017.00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemias	Filipo Ortega	3216476916

Nota: De las veintiún ofertas, se depuraron tres que son las más similares al predio de avalúo, por ubicarse dentro del mismo sector.

INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION

Como apoyo al proceso valuatorio, para la estimación del valor del terreno, se realizó la investigación directa realizada con los profesionales Avaluadores y concedores del mercado inmobiliario; a los que se expusieron las características particulares del predio objeto de avalúo; que a saber son:

1. El predio se ubica en un sector reglamentado como suelo urbano de protección.
2. El predio se ubica sobre vía vehicular.
3. El predio presenta un área superior a la de los lotes tipo del sector.
4. El predio se presenta como una casa de descanso o de uso recreacional.

UD

NOMBRE	RAA No.	CELULAR	PROFESIÓN	VALOR /m2
Segundo Armando Quiñonez Sanchez	5.219.854	3122610449	Perito SCA	\$ 200,000.00
Hugo Gonzalez	1.801.536	3207493980	Perito IGAC	\$ 210,000.00
Carlos Arango	98.389.252	3113216199	Perito SCA	\$ 195,000.00
Martin Agreda Zambrano	87.571.197	3103978335	Perito RNA	\$ 215,000.00
Piedad Burgos	30.737.915	3155805063	Perito RNA	\$ 200,000.00
PROMEDIO				\$ 204,000.00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 8,215.84
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4.03%
LIMITE SUPERIOR				\$ 212,215.84
LIMITE INFERIOR				\$ 195,784.16

PARA EL SUELO RURAL

NOMBRE	RAA No.	CELULAR	PROFESIÓN	VALOR /m2
Segundo Armando Quiñonez Sanchez	5.219.854	3122610449	Perito SCA	\$ 30,000.00
Hugo Gonzalez	1.801.536	3207493980	Perito IGAC	\$ 35,000.00
Carlos Arango	98.389.252	3113216199	Perito SCA	\$ 30,000.00
Martin Agreda Zambrano	87.571.197	3103978335	Perito RNA	\$ 30,000.00
Piedad Burgos	30.737.915	3155805063	Perito RNA	\$ 30,000.00
PROMEDIO				\$ 31,000.00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 2,236.07
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				7.21%
LIMITE SUPERIOR				\$ 33,236.07
LIMITE INFERIOR				\$ 28,763.93

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, se encontraron ofertas y transacciones sobre predios similares que no permitieron 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 un terreno rural de mediana extensión con topografía plana a nivel de la vía Panamericana, vía de primer nivel y quebrado al fondo y en una zona donde está establecido el uso de vivienda campesina y vivienda campestre, cuyo uso actual es de vivienda campestre.

CALCULOS VALOR TERRENO

PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO COMPARACION)

PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION

UD

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO M2
12	Pilcuan Viejo	\$ 240,919.54
15	Pilcuan via a Funes	\$ 231,000.00
PROMEDIO		\$ 235,959.77
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 7,014.17
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		2.97%
LIMITE SUPERIOR		\$ 242,973.94
LIMITE INFERIOR		\$ 228,945.60

PARA EL SUELO RURAL

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
1	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 140,000.00
2	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 139,000.00
3	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 129,000.00
PROMEDIO		\$ 136,000.00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 6,082.76
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4.47%
LIMITE SUPERIOR		\$ 142,082.76
LIMITE INFERIOR		\$ 129,917.24

ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE
 PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION

La investigación de mercado encontró pocos lotes en oferta con similares características del área valorada. El valor de mercado es coincidente con la consulta realizada a los expertos Avaluadores por lo tanto los valores obtenidos se consideran válidos.

Por lo tanto, la metodología usada para determinar el valor del terreno arrojo que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es el **PROMEDIO** de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$ 236.000,00)** por metro cuadrado.

PARA EL SUELO RURAL

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que se presentan como de menor extensión, para desarrollo residencial y cuentan con las obras básicas de urbanismo. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno urbanizado por esta metodología, la cual arrojo que el más probable valor del metro cuadrado del terreno de uso residencial y urbanizado es por aproximación el Promedio obtenido en la investigación, equivalente a **CIENTO TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$136.000)** por metro cuadrado.

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

EJERCICIOS RESIDUALES.

UD

Como el área valorada corresponde a la de un predio de mayor extensión en el que de acuerdo a la norma se presenta uso de suelo rural, junto al sector urbano urbanizado, y no existe mercado actual para lotes con este tipo de áreas, para la estimación del precio de un terreno en bruto con uso de suelo rural, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil. Se asume el 50% de acuerdo a lo que establece el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004.
Vtu	Valor del terreno urbanizado \$125.000 de acuerdo a la investigación de mercado realizada y expuesta en el punto 10.1 de este informe.
g	Ganancia por la acción de urbanizar. Se asume el 15% que es lo que comúnmente un constructor aspiraría como utilidad mínima esperada en este tipo de proyectos de loteo.
Cu	Costos de urbanismo. A continuación, se presenta el análisis de costos realizado.

JD

CÁLCULO COSTOS URBANISMO 2017 VIG. 2018

URBANISMO TOTAL				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES				
Topografía	M2	10.000,00	707,11	7.071.060
Localización y replanteo con equipo	M2	10.000,00	3.154,00	31.540.000
Cerramiento en malla Verde H= 2,00 m	ML	400,00	6,157	2.462.800
Despote a máquina	M ³	5.000,00	6,196	30.980.000
Estudios, diseños e interventoría	GLOBAL	1,00	6.226,773	6.226,773
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				
ACUEDUCTO				
Red matriz tubería PVC 4" RDE 21	ML	392,00	97,556	38.241.952
Red principal PVC 3/4	ML	480,00	26.713,7	12.822.557
ALCANTARILLADO				
Pozo de inspección D = 150 MH >3,50	UND	3,00	2.905,008	8.715,024
Tubería pvc alcantarillado 12" Red Matriz	ML	186,00	188,721	35.102,106
Tubería 6" Acometida Domiciliaria	ML	15,00	141,034	2.115,510
Tubería 8" Sumideros	ML	310,00	155,097	48.080,070
Relleno con material de excavación	M3	350,45	12,062	4.227,128
Relleno tipo triturado	M3	35,28	89,343	3.173,193
Excavación a mano zanjas	M3	391,00	18,428	7.205,348
INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
Postes concreto h = 12 m. (inc atraque y cámara)	UND	8,00	1.751,681	14.013,448
Postes concreto h = 10 m. (inc atraque y cámara)	UND	16,00	1.303,800	20.860,800
CABLE cobre desnudo AWG N° 1/0 200887	ML	332,00	26,825	8.905,900
Estructuras	UND	24,00	950,000	22.800,000
Puesta a tierra	UND	12,00	1.412,386	16.955,832
Luminaria cerrada horizontal luz sodio 70 w'	UND	12,00	166,600	1.999,200
Transformador 75 KVA - estructura	UND	1,00	10.040,361	10.040,361
Alambre Cuadruple Antifraude 2 / 0 BT	UND	45,00	814,237	36.640,665
VÍAS				
URB PRIMARIO				
Afirmado malla Vial Local(base y sub base)	M ²	800,00	61,596	49.276,800
Excavación a máquina	M3	64,00	29,497	1.887,816
COSTO TOTAL DEL PROYECTO				\$ 421.344.942,85
AIU (5%)				\$ 21.067.247,14
COSTO FINAL DEL PROYECTO				\$ 442.412.189,99
COSTO DE URBANISMO (\$/M²) AREA LOTE				\$ 44.241,22

Desarrollando la formula tenemos:

% ocupación	50%
Valor terreno urbanizado	\$ 136.000
Costos de urbanismo	\$ 44.241
Ganancia	15%
FORMULA	
$V_{tu} / 1 + G$	\$ 118.261
$(V_{tu} / 1 + G) - CU$	\$ 74.020
V.T.B	\$ 37.009,93

En conclusión, el valor del metro cuadrado del terreno en bruto del área rural, es equivalente a **TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$37.000,00)** por metro cuadrado.

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1 Urbano Protección	M2	\$ 236.000
U.F.2 Rural	M2	\$ 37.000

7.1 CULTIVOS O ELEMENTOS PERMANENTES

UD

Especie	Estado y Conserv.	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Sub- total
Arbol de Guayaba	Bueno-Producción	53	Und	\$ 48.000,00	\$ 2.544.000,00
Arbol de Aguacate	Bueno-Producción	7	Und	\$ 260.000,00	\$ 1.820.000,00
Arbol de limon	Bueno-Producción	6	Und	\$ 70.000,00	\$ 420.000,00
Planta de Itabo	Bueno-Producción	19	Und	\$ 33.000,00	\$ 627.000,00
Arbol de Lechero	Bueno-Producción	26	Und	\$ 34.700,00	\$ 902.200,00
Planta de Fique	Bueno-Producción	37	Und	\$ 33.000,00	\$ 1.221.000,00
Planta de Mora	Bueno-Producción	12	Und	\$ 16.150,00	\$ 193.800,00
Planta de Nabo	Bueno-Producción	30	Und	\$ 27.000,00	\$ 810.000,00
Arbol de Lima	Bueno-Producción	20	Und	\$ 70.000,00	\$ 1.400.000,00
Arbol de Ciruela	Bueno-Producción	7	Und	\$ 26.300,00	\$ 184.100,00
Arbol de Nispero	Bueno-Producción	39	Und	\$ 40.000,00	\$ 1.560.000,00
Arbol de Mote	Bueno-Producción	12	Und	\$ 33.000,00	\$ 396.000,00
Arbol de Maco	Bueno-Producción	21	Und	\$ 48.000,00	\$ 1.008.000,00
Planta de Sabila	Bueno-Producción	43	Und	\$ 3.750,00	\$ 161.250,00
Planta de Tuna	Bueno-Producción	41	Und	\$ 3.200,00	\$ 131.200,00
Cultivo de Junco	Bueno-Producción	137,92	M2	\$ 530,00	\$ 73.097,60
Pasto elefante	Bueno-Producción	119,16	M2	\$ 320,00	\$ 38.131,20
Planta de Higuerrilla	Bueno-Producción	18	Und	\$ 13.900,00	\$ 250.200,00
Arbol de Acujaco	Bueno-Producción	4	Und	\$ 33.000,00	\$ 132.000,00
Arbol de Guama	Bueno-Producción	6	Und	\$ 31.600,00	\$ 189.600,00
Arbol de Naranja	Bueno-Producción	21	Und	\$ 212.000,00	\$ 4.452.000,00
Planta de guinda	Bueno-Producción	1	Und	\$ 11.000,00	\$ 11.000,00
Planta de Lirio Blanco	Bueno-Producción	52	Und	\$ 33.000,00	\$ 1.716.000,00
Planta de Quillotoco	Bueno-Producción	16	Und	\$ 27.000,00	\$ 432.000,00
Planta de Pitaya	Bueno-Producción	1	Und	\$ 24.000,00	\$ 24.000,00
Arbol de cucharo	Bueno-Producción	9	Und	\$ 33.000,00	\$ 297.000,00
Arbol de Pendo	Bueno-Producción	6	Und	\$ 33.000,00	\$ 198.000,00
Arbol de Higueron	Bueno-Producción	12	Und	\$ 15.700,00	\$ 188.400,00
Arbol de Chirimoyo	Bueno-Producción	53	Und	\$ 33.000,00	\$ 1.749.000,00
Arbol de Guayacan	Bueno-Producción	44	Und	\$ 80.000,00	\$ 3.520.000,00
Arbol de Urapan	Bueno-Producción	17	Und	\$ 57.900,00	\$ 984.300,00
VALOR TOTAL					\$ 27.633.278,80

PARA LAS CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICION:

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata.

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: La franja objeto de adquisición presenta las siguientes construcciones principales.

CONSTRUCCIONES ANEXAS: La franja objeto de adquisición predial presenta construcciones anexas.

CONSTRUCCION	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
A6: Explanación	20	Bueno a Regular	70
A7: Muro en piedra	20	Regular	70

UD

Determinamos un valor como costo de reposición o Valor de Construirlo Nuevo. Calculamos la edad en porcentaje de vida y aplicamos la depreciación de acuerdo con la tabla de Fitto y Corvini, teniendo en cuenta su estado de conservación y mantenimiento.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
A6: Explanación	20	70	28.57%	2.5	24.95%	\$ 59,582.76	\$14,866	\$44,717	\$ 45,000
A7: Muro	20	70	28.57%	3	33.14%	\$ 86,140.65	\$28,549	\$57,592	\$ 58,000

8 CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo toma en consideración las siguientes premisas como determinantes, en la asignación del valor comercial del inmueble.

- El predio se encuentra ubicado en parte en la zona urbana de Pilcuan viejo y otra parte en el sector rural, Municipio de Imués, con frente sobre la vía Panamericana sector Ipiales - Pasto.
- Es un sector donde existe la presencia de vivienda campesina y vivienda de descanso debido a que cuenta con clima agradable para veraneo.
- Debido a su ubicación cercana a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal y energía eléctrica y servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos.
- 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.
- El presente informe de avalúo versión alcance se adelanta como encargo realizado por la entidad solicitante, a razón de una ficha predial versión tres (3), debido a una mayor adquisición de área del predio

9 AVALUO COMERCIAL

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:

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUB- TOTAL
Terreno Rural	2572,66	m2	\$ 37.000,00	\$ 95.188.420,00
A6: Explanación	156,55	m2	\$ 45.000,00	\$ 7.044.750,00
A7: Muro en piedra	31,52	m	\$ 58.000,00	\$ 1.828.160,00
Cultivos y/o especies	1,00	glb	\$ 27.633.278,80	\$ 27.633.278,80
VALOR TOTAL				\$ 131.694.608,80

SON: CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS CON 80/100 (\$131.694.608,80) M/CTE.

JD

10. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL.

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.

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- Que el valuador, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el área de terreno avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de sus servicios profesionales
- El valuador realiza su labor fue desempeñada bajo un código de ética y normas de conducta.
- El valuador se encuentra certificado y capacitado para realizar valoraciones de esta clase de bien inmueble.
- El valuador ha realizado la visita o verificación personal al bien predio objeto de avalúo comercial.

12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

De ninguna manera el valuador 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

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

- **Nombre:** Omar Alexis Pinzón Rodríguez.
- **Registro de acreditación:** Registro Abierto de Avaluador AVAL - 1014242133
- **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.



JOSE OMAR BERMEO PARRA
Representante Legal
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Director avalúos
R.A.A: AVAL-12950688



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
R.A.A: AVAL-1014242133

JD



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A. AVAL-12975725

JD

DOCUMENTOS ANEXOS
ANEXO FOTOGRAFICO



ANEXO 7



ANEXO 6



ÁRBOL DE AGUACATE



PLANTA DE FIQUE



PLANTA DE MORA



PLANTA DE FIQUE



PLANTA DE TUNA



ÁRBOL DE NISPERO

ANEXO DE CONSTRUCCIONES

A6: EXPLANACION				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
EXPLANACION				
Localización y Replanteo	m2	156,55	\$ 2.930,00	\$ 458.691,50
Descapote y Limpieza	m2	156,55	\$ 3.000,00	\$ 469.650,00
Excavación, corte	m3	234,83	\$ 9.825,00	\$ 2.307.204,75
Retiro de Sobrantes	m3	234,83	\$ 18.000,00	\$ 4.226.940,00
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	32	\$ 17.369,00	\$ 555.808,00
Total Costo Directo				\$ 8.018.294,25
Administración	5%			\$ 400.914,71
Imprevistos	3%			\$ 240.548,83
Utilidad	7%			\$ 561.280,60
Total AIU	15%			\$ 1.202.744,14
IVA sobre utilidad (19%)	19%			\$ 106.643,31
Total				\$ 9.327.681,70
Cantidad (m2)				156,55
Valor adoptado				\$ 59.582,76

A7: Muro en Piedra				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES				
Localización y Replanteo	m	31,52	\$ 2.525,00	\$ 79.588,00
Descapote	m	31,52	\$ 9.825,00	\$ 309.684,00
Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	2,21	\$ 99.747,00	\$ 220.440,87
Recebo Compactado	m	31,52	\$ 37.478,00	\$ 1.181.306,56
MAMPOSTERIA				
Muro en piedra zonga	m2	8,00	\$ 37.478,00	\$ 299.824,00
MANO DE OBRA				
Hora cuadrilla AA	Hc	14,00	\$ 17.369,00	\$ 243.166,00
Total Costo Directo				\$ 2.334.009,43
Administración	5%			\$ 116.700,47
Imprevistos	3%			\$ 70.020,28
Utilidad	7%			\$ 163.380,66
IVA sobre utilidad	19%			\$ 31.042,33
Total AIU	15%			\$ 350.101,41
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 2.715.153,17
TOTAL CANTIDAD				31,52
VALOR UNITARIO				\$ 86.140,65

UD

ANEXO TABLA DE CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	DESARROLLO	PRODUCCION	DECADENCIA
Árbol de Aguacate	78.000 / Und.	260.000 / Und.	129.000 / Und.
Árbol de Acujaco	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Arrayán	14.000 /Und.	48.000 /Und	24.000 /Und.
Árboles de Alba Resina	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Babaco		20.000/und	
Árbol de Capulí	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Cedrillo	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Cerote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Ciruela	13.500 / Und.	26.300 / Und.	18.000 / Und.
Árbol de Colla	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Cucharo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Chichagua	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árbol de Chirimoyo	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Chilca	21.000,0/UNIDAD	80.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Durazno	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Encino	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Espina Amarilla	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Eucalipto	21.000,0/UNIDAD	116.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Guayaba	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Guayacan	21.000,0/UNIDAD	80.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de guama	10.000 / Und.	31.600 / Und.	16.000 / Und.
Árbol de Higueron	4.700/und	15.700/und.	7.850/und.
Árbol de Lechero	10.400,0/UNIDAD	34.700,0/UNIDAD	17.350,0/UNIDAD
Árbol de Limón	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Lima	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Mote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Maco	14.000 / Und.	48.000 / Und.	24.000 / Und.
Árbol de Marco	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Mango	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Morochillo	4.200 / Und.	13.900 / Und.	7.000 / Und.
Árbol de Naranja	64.000 / Und.	212.000 / Und.	106.000 / Und.

UD

Árbol de Nogal	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Níspero		40.000/und.	
Árbol de Pera	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Pino	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Pandala	17.350/und	69.000/und.	34.500/und.
Árbol de Urapan	10.000,0/UNIDAD	57.900,0/UNIDAD	28.950,0/UNIDAD
Árbol de Sauco Blanco	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Tomate	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Arbol de Pendo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Cultivo de árboles de chilca, colla y carrizo	3.500 / Und.	12.000 / Und.	6.000 / Und.
Cultivo de Arveja		8.400.427 / Ha.	
Cultivo de alfalfa	320/m2	1.050/m2	530/m2
Cultivo de cebolla	2600/m2	4.000/m2	1.600/m2
Cultivo de Junco	108/m2	530/m2	320/m2
Cultivo de Fríjol		4.592.697 / Ha.	
Cultivo de Haba		7.248.346/	
Cultivo de Lechuga		11.436.079/Ha	
Cultivo de Maíz		2.469.571 / Ha.	
Cultivo de Mora Silvestre	979/ m2	3.264/ m2	1.632/ m2
Cultivo Mixto		2.016.000 / Ha.	
Cultivo de Papa		6.093.432 / Ha.	
Cultivo de Pasto Mixto (Picui)		354.10 / m2.	
Cultivo de Pasto Elefante		320 / m2	
Cultivo de Pasto de corte		4.177.816 / Ha.	
Cultivo de Repollo	2.640/m2	4.400/m2	1.760/m2
Curuba	60.000/und	100.000/und.	40.000/und
Limón	48.000/und	56.000/und	32.000/und
Lulo	1800/und.	3.000/und	1.200/ und
Lechuga (m2)	600/m2	2.000/m2	1.280/m2
Mamoncillo	150.000/und.	250.000/und	100.000/und.
Naranja	60.000/und	100.000/und	40.000/und.
Planta de Ají	1.8	3.000/und.	1.200/und
Planta de Achira		7.000/und	
Planta Aromática de Marco	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Ajenjo	950/und	3.200/und.	1.600/und
planta de Batata		5.000/und	
Planta de romero	3500,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD	6.000,0/UNIDAD
Planta de Cedron	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Chilca	21.000,0/UNIDAD	68.400,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD

UD

Planta de chupaya	8.200 / Und.	13.200 / Und.	11.000 / Und.
Planta de Cucharo	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Planta de Cafe	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Escancel	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Eucalipto	6.000 / Und.	21.000 / Und.	11.000 / Und.
Planta de Fique	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Freijoa	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Planta de Guinda	3.200 / Und.	11.000 / Und.	5.300 / Und.
Planta de Higuera		13.900/und	
Planta de Haba (M2)		725/m2	
Planta de hiedra		4.200/und.	
Planta de Itabo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Lirio Blanco	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Marco	1.050 / Und.	3.500 / Und.	1.750 / Und.
Planta de Mayo	7.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Planta de Mora	4.150/UNIDAD	16.150/UNIDAD	6.950/UNIDAD
Plantas medicinales		5.000/und.	
Planta de Nabo	8.000,0/UNIDAD	27.000,0/UNIDAD	14.000,0/UNIDAD
Planta de Pitaya	7.000 / Und.	24.000 / Und.	12.000 / Und.
Planta de Quillotoco	8.000,0/UNIDAD	27.000,0/UNIDAD	14.000,0/UNIDAD
Planta de Sabela	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Tuna	950/und	3.200/und.	1.600/und
Planta de Uchuva	5.300 / Und.	18.000 / Und.	8.800 / Und.
Planta de Venturosa	2.500/und	8.400/und.	4.200/und
Planta de Yuca		5.600/und	
Planta de Zapallo	7.000 / Und.	24.000 / Und.	12.000 / Und.
Uvilla	1.680/und.	2.800/und.	1.120/und.
Cultivo de pasto mixto	100/m2	320/m2	160/m2
Planta colegial	4.750/ Und.	15.800/ Und.	7.900/ Und.
Laurel	550/und	1.900/und	950/und
Salvarrial o Salvia Real	3.950/und	13.200/und	6.600/und
Pispura	200 / Und.	650 / Und.	350 / Und.
Matica	650 / Und.	2.100 / Und.	1.050 / Und.
Quillotoco	10.400 / Und.	34.750 / Und.	17.350 / Und.
Espino	5.700 / Und.	18.950 / Und.	9.500 / Und.
Ibilan	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Vicundo	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Pasto Kikuyo	20 / m2	60 / m2	30 / m2

UD

Uvilla	1.680/und.	2.800/und.	1.120/und.
Árbol de Olivo	9.900/ Und.	33.000/ Und.	16.500/ Und.
Cultivo de Café (caturro-castillo)	370/m2	1.248/m2	620/m2
Pasto Kikuyo	20 / m2	60 / m2	30 / m2
Planta de Itabo	5200 / Und.	17400/ Und.	8700/ Und.
Lechuga	50/ Und.	150/ Und.	100/ Und.
Cilantro	100/ Und.	300/ Und.	150/ Und.
Acelga	250/ Und.	800/ Und.	400/ Und.
Repollo	250/ Und.	800/ Und.	400/ Und.
Cebolla	40/ Und.	120/ Und.	60/ Und.
Remolacha	250/ Und.	900/ Und.	400/ Und.
Lechuga	50/ Und.	150/ Und.	100/ Und.
Cultivo Cilantro	660/ Und.	2210/ Und.	1100/ Und.
palma	32.400/ Und.	126.000/ Und.	54.000/ Und.
Cultivo de Ajo	290/ m2	960 / m2	480 / m2
Bosques Nativos	650 / m2	2200 / m2	1100 / m2
Apio	50/ Und.	150/ Und.	100/ Und.
Pasto alfa alfa-alfalfa	360/ Und.	1.200/ Und.	600/ Und.
Maíz	50/ Und.	150/ Und.	80/ Und.
Planta de Verbena	2.300 / Und.	7.550 / Und.	3.800 / Und.
Planta trepadora	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Geranio	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Planta de Amarilla	8.350 / Und.	27.800 / Und.	13.900 / Und.
Planta de zarcillejo	1.450 / Und.	4.750 / Und.	2.350 / Und.
Planta de Paico	4.150 / Und.	13.850 / Und.	6.950 / Und.



JOSÉ OMAR BERMEO PARRA

Representante Legal

Director de avalúos

Corporación Lonja de Avalúos de Colombia

R.A.A: AVAL-12950688

UJD

Salarios por hora

	VALOR
HORA AUXILIAR DE TOPOGRAFÍA - Con prestaciones	15.723
HORA AUXILIAR DE TOPOGRAFÍA - NOMINAL	8.138
HORA AYUDANTE ALBAÑILERÍA T1 - Con prestaciones	7.133
HORA AYUDANTE ALBAÑILERÍA T1 - NOMINAL	3.623
HORA AYUDANTE T1 DRYWALL - Con prestaciones	7.133
HORA AYUDANTE T1 DRYWALL - NOMINAL	3.623
HORA AYUDANTE T1 METÁLICAS - Con prestaciones	7.133
HORA AYUDANTE T1 METÁLICAS - NOMINAL	3.623
HORA AYUDANTE T1 RED CONTRA INCENDIO - Con prestaciones	7.133
HORA AYUDANTE T1 RED CONTRA INCENDIO - NOMINAL	3.623
HORA AYUDANTE T2 CARPINTERÍAS - Con prestaciones	10.886
HORA AYUDANTE T2 CARPINTERÍAS - NOMINAL	5.556
HORA AYUDANTE T2 ELÉCTRICA - Con prestaciones	8.374
HORA AYUDANTE T2 ELÉCTRICA - NOMINAL	4.274
HORA AYUDANTE T2 ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - Con prestaciones	8.374
HORA AYUDANTE T2 ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - NOMINAL	4.274
HORA AYUDANTE T2 INSTALACIONES - Con prestaciones	8.374
HORA AYUDANTE T2 INSTALACIONES - NOMINAL	4.274
HORA AYUDANTE T2 PINTURA - Con prestaciones	10.886
HORA AYUDANTE T2 PINTURA - NOMINAL	5.556
HORA CADENERO - Con prestaciones	10.236
HORA CADENERO - NOMINAL	5.250
HORA CARPINTERO - Con prestaciones	15.726
HORA CARPINTERO - NOMINAL	8.095
HORA CELADOR - Con prestaciones	12.097
HORA CELADOR - NOMINAL	6.227
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - Con prestaciones	17.369
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - NOMINAL	8.873
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - Con prestaciones	20.471
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - NOMINAL	10.501
HORA CUADRILLA CC PINTURA - Con prestaciones	37.499
HORA CUADRILLA CC PINTURA - NOMINAL	19.207
HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - Con prestaciones	26.612
HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - NOMINAL	13.651
HORA CUADRILLA EE CABLEADO ESTRUCTURADO - Con prestaciones	31.619
HORA CUADRILLA EE CABLEADO ESTRUCTURADO - NOMINAL	16.276
HORA CUADRILLA FF ELÉCTRICA - Con prestaciones	27.043
HORA CUADRILLA FF ELÉCTRICA - NOMINAL	13.919
HORA CUADRILLA FF ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - Con prestaciones	52.965
HORA CUADRILLA FF ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - NOMINAL	27.385
HORA CUADRILLA GG DRYWALL - Con prestaciones	29.466
HORA CUADRILLA GG DRYWALL - NOMINAL	15.100
HORA CUADRILLA HH METÁLICAS - Con prestaciones	33.092
HORA CUADRILLA HH METÁLICAS - NOMINAL	17.011

	VALOR
HORA CUADRILLA II TOPOGRAFÍA - Con prestaciones	57.173
HORA CUADRILLA II TOPOGRAFÍA - NOMINAL	29.664
HORA CUADRILLA JJ RED CONTRA INCENDIO - Con prestaciones	52.638
HORA CUADRILLA JJ RED CONTRA INCENDIO - NOMINAL	27.144
HORA CUADRILLA KK ASEO - Con prestaciones	14.267
HORA CUADRILLA KK ASEO - NOMINAL	7.245
HORA ENCARGADO DE OBRA T1 ELÉCTRICA - Con prestaciones	21.908
HORA ENCARGADO DE OBRA T1 ELÉCTRICA - NOMINAL	11.393
HORA ENCARGADO DE OBRA T1 ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - Con prestaciones	21.908
HORA ENCARGADO DE OBRA T1 ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - NOMINAL	11.393
HORA ENCARGADO DE OBRA T1 RED CONTRA INCENDIO - Con prestaciones	21.908
HORA ENCARGADO DE OBRA T1 RED CONTRA INCENDIO - NOMINAL	11.393
HORA ESTUCADOR PINTURA - Con prestaciones	10.886
HORA ESTUCADOR PINTURA - NOMINAL	5.556
HORA OFICIAL T1 ALBAÑILERÍA - Con prestaciones	10.236
HORA OFICIAL T1 ALBAÑILERÍA - NOMINAL	5.250
HORA OFICIAL T1 DRYWALL - Con prestaciones	10.236
HORA OFICIAL T1 DRYWALL - NOMINAL	5.250
HORA OFICIAL T1 METÁLICAS - Con prestaciones	10.236
HORA OFICIAL T1 METÁLICAS - NOMINAL	5.250
HORA OFICIAL T1 RED CONTRA INCENDIO - Con prestaciones	10.236
HORA OFICIAL T1 RED CONTRA INCENDIO - NOMINAL	5.250
HORA OFICIAL T2 DRYWALL - Con prestaciones	12.097
HORA OFICIAL T2 DRYWALL - NOMINAL	6.227
HORA OFICIAL T2 ELÉCTRICA - Con prestaciones	12.097
HORA OFICIAL T2 ELÉCTRICA - NOMINAL	6.227
HORA OFICIAL T2 INSTALACIONES - Con prestaciones	12.097
HORA OFICIAL T2 INSTALACIONES - NOMINAL	6.227
HORA OFICIAL T2 PINTURA - Con prestaciones	15.726
HORA OFICIAL T2 PINTURA - NOMINAL	8.095
HORA OFICIAL T2 RED CONTRA INCENDIO - Con prestaciones	13.362
HORA OFICIAL T2 RED CONTRA INCENDIO - NOMINAL	6.878
HORA OFICIAL T3 CABLEADO ESTRUCTURADO - Con prestaciones	15.809
HORA OFICIAL T3 CABLEADO ESTRUCTURADO - NOMINAL	8.137
HORA OFICIAL T3 ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - Con prestaciones	15.723
HORA OFICIAL T3 ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - NOMINAL	8.138
HORA OPERARIO TIPO 1 ASEO - Con prestaciones	7.133
HORA OPERARIO TIPO 1 ASEO - NOMINAL	3.623
HORA SOLDADOR - Con prestaciones	8.138
HORA SOLDADOR - NOMINAL	15.723
HORA TOPOGRÁFO - Con prestaciones	31.214
HORA TOPOGRÁFO - NOMINAL	16.276

INFORMACIÓN PRELIMINAR

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS PREDIO RUPA-3-0136

CONCEPTOS GENERALES

- **LUCRO CESANTE:** Se trata de una indemnización cuando se causa un daño en una ganancia, renta, provecho que una persona natural o jurídica, en la cual se deja de percibir como consecuencia de la actuación administrativa de incorporación al dominio público de los predios requeridos, por un término máximo de seis meses.
- **DAÑO EMERGENTE:** Se trata de una indemnización la cual corresponde en el momento en que un bien o parte de el se interviene debido a la destinación para el proyecto vial; en todo caso comprenderá el monto o valor necesario para restablecer el estado anterior de las cosas. A título de daño emergente se deberán cancelar las obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, en caso de ser requerido.

Los métodos parámetros, criterios y procedimientos empleados, para efectos de calcular las indemnizaciones y/o compensaciones por concepto de daño emergente y lucro cesante, en procesos de enajenación voluntaria directa y/o expropiación, se encuentran amparados bajo el marco de la normatividad colombiana aplicable vigente, en los cuales de conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1044 de 2014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 858 de enero 31 de 2018 “Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial”

Los métodos parámetros, criterios y procedimientos empleados, para efectos de calcular las indemnizaciones y/o compensaciones por concepto de daño emergente y lucro cesante, en procesos de enajenación voluntaria directa y/o expropiación, se encuentran amparados bajo el marco de la normatividad colombiana aplicable vigente, los cuales procederemos a presentar a continuación en forma de anexo, entendiendo que los mismos serán ajustados dependiendo de la condiciones de cada inmueble en particular.

UD

**OTROS GASTOS MOTIVO DEL PAGO DE DAÑO EMERGENTE
(BAJO EL MARCO NORMATIVO VIGENTE)**

**CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE
PREDIO DIRECCION CATASTRAL**

ITEM	SUBTOTAL \$
Gastos de Notariado y Registro por venta a CUVS	\$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ -
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ -
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	\$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
Traslado de jardineras en concreto	\$ -
Licencia de Construcción para el nuevo Cerramiento que se debe restituir al predio, en cumpliendo con lo contemplado en artículo 2.2.6.1.1.1 del decreto 1203 de 2017 - Incluye Diseño, tramites e impuetos.	\$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ -

- **NOTA 1:** 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 2:** El municipio de IMUES es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.
- **NOTA 3:** Como las matriculas de acueducto y alcantarillado no se encuentran activas, no se contempla costos de desconexión y cancelación de las mismas.

CALCULO DE LUCRO CESANTE

VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= \$ 0.00

UD

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$ 131,694,608.80
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ -
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 131,694,608.80
SON: CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS CON 80/100 (\$131.694.608,80) M/CTE.	

I. CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

Bajo el marco normativo de la Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC, se incluye el concepto de indemnización por Impuesto predial, mediante el artículo 17 numeral 6 se estipula que "Se debe pagar el impuesto predial en forma proporcional. El propietario solamente debe asumir el tiempo en que tuvo la propiedad y la entidad adquirente el periodo restante del correspondiente periodo fiscal. Para efectos del cálculo se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo.

La resolución 1044 de 2014 expedida por el IGAC, complemento la disposición anterior y determino en su artículo 6 lo siguiente:

Impuesto predial:

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%*
- 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%*
- 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%*
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".*

Como la afectación al predio es parcial, no aplica reconocimiento por este concepto.

Cordialmente,


JOSÉ OMAR BERMEO PARRA


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
R.A.A: AVAL-1014242133

JTD

Representante Legal
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Director avalúos
R.A.A: AVAL-12950688



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A. AVAL-12975725

ACTA DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE AVALÚOS

Fecha: 23 de agosto de 2021

Asistentes: José Omar Bermeo Parra – Representante Legal Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Omar Alexis Pinzón Rodríguez – Avaluador Comisionado
Julio César Bravo Garreta – Miembro comité aprobación avalúos
Carlos Fernando Arango Revelo- Miembro comité aprobación de avalúos

Los miembros asistentes se reunieron en las instalaciones de la Corporación Lonja de Avalúos de Colombia, con el fin de analizar el informe valuatorio adelantado. El avaluador comisionado expone, para las consideraciones del Comité Técnico, el informe presentado, correspondiente al predio relacionado así:

No. Radicación	Avaluador Comisionado	Predio (s)	Valor Avalúo
LAC 116-2021	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ	RUPA-3-0136 V2 ALC FMI 254-5326 Cedula catastral 523540000000000160056000000000	\$131.694.608,80

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$ 131,694,608.80
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ -
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 131,694,608.80
SON: CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS CON 80/100 (\$131.694.608,80) M/CTE.	

Una vez hecha la sustentación, analizada la información, procedido a deliberar y verificar la correcta aplicación de las metodologías contempladas en las normas vigentes (Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de julio de 1998, Resolución 620 del 2008 y Resolución 2684 del 6 de agosto de 2015), el Comité aprueba el avalúo presentado con el valor final adoptado.

UJD

Asistentes a la sesión:



JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Representante Legal
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Director avalúos
R.A.A: AVAL-12950688



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
R.A.A: AVAL-1014242133



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A. AVAL-12975725



CARLOS FERNANDO ARANGO REVELO
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A AVAL - 98389252



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

**PROYECTO RUMICHACA - PASTO
N° RADICACIÓN: LAC 266-2021
PROPIETARIO: LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS
SOLICITADO POR: CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
DEPARTAMENTO DE NARIÑO
MUNICIPIO DE IMUES
VEREDA: PILCUAN
DIRECCION: EL MACO
PREDIO RUPA-3-0136 ALCANCE 2**

PASTO, OCTUBRE DE 2021

JD

TABLA DE CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Fecha de solicitud
 - 1.4. Tipo de avalúo.
 - 1.5. Marco Normativo.
 - 1.6. Dirección del inmueble.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Municipio.
 - 1.9. Departamento.
 - 1.10. Abscisado de área Requerida.
 - 1.11. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.12. Uso Por Norma.
 - 1.13. Información Catastral.
 - 1.14. Fecha visita al predio.
 - 1.15. Fecha del informe de avalúo.
 - 1.16. Avaluador Comisionado

- 2. RELACION DE DOCUMENTOS ANALIZADOS**

- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas

- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Generalidades
 - 4.2. Delimitación
 - 4.3. Actividades predominantes
 - 4.4. Clasificación del suelo
 - 4.5. Topografía
 - 4.6. Características Climáticas
 - 4.7. Condiciones agrologicas
 - 4.8. Servicios Públicos
 - 4.9. Servicios Comunales
 - 4.10. Vías de acceso al sector

- 5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación

UJD

- 6.2. Área del predio
- 6.3. Linderos
- 6.4. Linderos del área requerida
- 6.5. Vías de acceso al predio
- 6.6. Servicios públicos
- 6.7. Forma Geométrica
- 6.8. Unidades Fisiográficas
- 6.9. Explotación actual del inmueble
- 6.10. Construcciones
- 6.11. Especificaciones
- 6.12. Construcciones Anexas
- 6.13. Cultivos y especies

7. METODOLOGIA VALUATORIA

- 7.1 Para el terreno
- 7.2 Cultivos o elementos permanentes
- 7.3 Para las construcciones

8. CONSIDERACIONES GENERALES

9. RESULTADO DE AVALÚO

10. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

14. DOCUMENTOS ANEXOS

UJD

1. INFORMACIÓN GENERAL	
1.1 SOLICITANTE	Concesionaria vial Unión Del Sur
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Mixto
1.3 FECHA DE SOLICITUD	07/10/2021
1.4 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo
1.5 MARCO NORMATIVO	La determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se adelantó de conformidad a la Ley 14 de 1983, la Ley 388 de 1997, las resoluciones 620 de 2008 (IGAC) por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
1.6 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	El Maco
1.7 VEREDA O BARRIO	Pilcuán
1.8 MUNICIPIO	Imues
1.9 DEPARTAMENTO	Nariño
1.10 ABSCISAS	AREA REQUERIDA Inicial: Km 41+829.79 Final: Km 41+909.13 MARGEN IZQUIERDA TRAMO PILCUAN-EL PEDREGAL LONGITUD EFECTIVA: 79.34 METROS
1.11 USO ACTUAL DEL PREDIO	Residencial
1.12 USO PERMITIDO SEGÚN NORMA DE USO.	Revisado el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No 012 del 26 de junio de 204 en el "Artículo 53". Adoptar y establecer la PROPUESTA USO DEL SUELO URBANO de acuerdo a las siguientes recomendaciones SECTOR URBANO Uso Principal: DE PROTECCION Zonas verdes, jardines, senderos, ciclo vías. De protección. Estas áreas de protección se denominan Ronda Hídrica: "es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de los elementos del sistema hídrico de hasta 30 metro de ancho. Las rondas son bienes de uso público destinadas a la recreación pasiva, el uso que deben tener estas áreas es el de atender el bien colectivo, estar destinadas al beneficio común y su fin principal es el de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales debidamente integradas a la estructura urbana como elementos paisajísticos y recreativos de uso

JD

	<p>público, las rondas y zonas de manejo no podrán ser encerradas, en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso goce y disfrute visual y físico</p> <p>Usos compatibles: Ninguno Usos condicionados: Ninguno Usos prohibidos: Comercio bajo impacto (C.B.I.) Industria Doméstica artesanal (I.D.A.) Uso institucional de bajo impacto (U.I.B.I.) Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I.) Comercio Mediano Impacto (C.M.I.) Comercio Alto Impacto urbanístico y ambiental (C.A.I.). Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.) Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.). Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)</p> <p>SECTOR RURAL Simbología:PR2 Uso Principal: Recuperación Uso complementario: Reforestación, regeneración, natural ecoturismo Uso restringido: Investigación Usos prohibidos: Agroindustria</p>
1.12 INFORMACIÓN CATASTRAL	
CEDULA CATASTRAL	523540000000000160056000000000
Área de terreno	1Ha 673 m ²
Área de construcción	91,00 m ²
Avalúo catastral (2021)	\$1.983.000
1.14 FECHA DE LA VISITA	13 de octubre de 2021
1.15 FECHA DEL INFORME	27 de octubre de 2021
1.16 AVALUADOR COMISIONADO	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

2 RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS	
2.1.	FICHA PREDIAL
2.2.	PLANO DE AFECTACIÓN
2.3.	ESTUDIO DE TITULOS
2.4.	CERTIFICADO DE USO DEL SUELO
2.5.	FMI 254-5326
2.6.	ESCRITURA PÚBLICA No. 318 DEL 30 DE JUNIO DE 1981 NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE TUQUERRES Y OTRAS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1. PROPIETARIO	Luis Humberto Puchana y Otros
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 318 Del 30 De Junio De 1981 Notaria Primera Del Circulo De Tuquerres Y Otras
3.3. MATRICULA INMOBILIARIA	254-5326

JD

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	Remitirse al numeral V del estudio de títulos RUPA-3-0136 V4
------------------------------	--

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1. GENERALIDADES	Sector con influencia de vía intermunicipal, se ubica al sur oriente de la cabecera urbana del municipio de Imués, con uso actual de suelo mixto, Temperatura promedio: 18° y 24° C, clima cálido seco. Precipitación: 500 a 1000 mm año. Altura sobre el nivel del mar: 1000 -2190 m.s.n.m.
4.2. DELIMITACIÓN	La vereda Pilcuán se ubica en el sector rural, al sur oriente de la cabecera urbana del municipio de Imués, presenta vías de acceso vehiculares afirmadas en buen estado de conservación; sector que se puede delimitar de la siguiente manera: NORTE: Corregimiento del Pedregal. SUR: Cabecera municipal de Iles ORIENTE: Municipio de Funes OCCIDENTE: Veredas Paramillo y San Isidro.
4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la agricultura de cultivos de pan coger y actividades agropecuarias de pequeña escala, por su clima medio se presentan loteos o parcelaciones en los que se desarrollan actividades recreativas y de descanso.
4.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Mixto
4.5. TOPOGRAFÍA	El sector se caracteriza por presentar topografías moderadamente escarpadas con pendientes entre los rangos del 8, 12 y 25% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Rio Guáitara.
4.6. CARÁCTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	Temperatura promedio: 18° y 24° C, clima cálido seco. Precipitación: 500 a 1000 mm año. Altura sobre el nivel del mar: 1000 -2190 m.s.n.m.
4.7. CONDICIONES AGROLÓGICAS	Asociación Pilcuán (PI) Fase Plcd, Plde, Plde2, Ple2 Suelos de vertiente de cordillera, con relieve fuertemente quebrado a escarpado y pendientes predominantes 25-50% y mayores, ubicados en alturas de los 2000 a los 2900 metros sobre el nivel del mar. Son suelos superficiales, originados a partir de tobas y cenizas volcánicas; de colores pardos muy oscuros y texturas moderadamente finas a finas. Presenta ligeras variaciones en color, textura y profundidad. Son fuerte a medianamente ácidos, alta capacidad de intercambio catiónico, regulares las bases totales, alta la saturación de bases totales, regular la de calcio, pobre a regular la de magnesio y pobre la de potasio; contenido normal de

JD

	<p>carbón orgánico en el primer horizonte, muy pobre el fósforo aprovechable. Drenaje externo muy rápido, interno medio y natural excesivo. Con pendientes 7-12% y 12-25%, suelos superficiales a moderadamente profundos, aptos para la explotación ganadera y la reforestación; pendientes 12-25 y 25-50%, suelos de relieve quebrado a fuertemente quebrado; superficiales; aptos para la reforestación y la ganadería; pendientes 12-25% y 25-50%; suelos con erosión ligera a moderada; relieve quebrado a fuertemente quebrado; aptos para la reforestación. Estos suelos se localizan en las veredas de: Loma Alta, San Antonio, San Francisco, San Javier, Tamburán, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Villa Nueva.</p> <p>Asociación Funes (FF) FASE FFab, FFbc, FFc, FFab1, FFbc1, FFcd</p> <p>A esta asociación corresponde un conjunto de pequeñas terrazas escalonadas de origen Fluvio volcánico, disectadas por profundas cárcavas angostas. Estas terrazas o están influidas por materiales coluviales en muchos sectores; así los suelos se han formado tanto de coluviones finos, como de tobas y algo de cenizas volcánicas. Tienen un relieve fuertemente ondulado a moderadamente inclinado con pendientes predominantes de 3-7% y 7-12%; están a alturas comprendidas entre los 1500 y 2700 metros sobre el nivel del mar. Estos suelos presentan limitantes en su profundidad efectiva, ya sea por la presencia de capas duras o de tobas superficiales, sobre rocas diversas, vertientes escarpadas y materiales más o menos sueltos. Con pendientes 1-3, 3-7 y 7-12%. Suelos moderadamente profundos a superficiales, relieve plano a ondulado; pendientes 3-7, 7-12 y 12-25%, ligera a moderadamente erosionados, superficiales, fuertemente ondulados, aptos para la ganadería; pendientes 7-12 y 12-25%; superficiales, en planos inclinados; aptos para la ganadería. Este tipo de suelos se encuentra en las veredas de: Urbano, La Esperanza, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Loma Alta</p> <p>Asociación Guáitara (GS) FASE GSf3</p> <p>Suelos ubicados en los cañones del río Guáitara, donde se aprecian escarpes de 800 a 1000 metros de altura y un alto porcentaje de afloramientos rocosos constituidos principalmente por andesitas y tobas alglomeráticas con fragmentos de diabasas, andesitas y granitos. Se presentan en alturas entre 1900 y 2900 metros sobre el nivel del mar, de relieve escarpado y pendientes mayores</p>
--	--

JD

	<p>del 50%. Estos suelos no son aptos para actividades agropecuarias; su uso más adecuado es la reforestación y la conservación de la vegetación nativa existente que impida la erosión y contribuya a conservar las aguas.</p> <p>Este tipo de suelos se encuentra en las veredas de: El Rosario, El Porvenir, El Capulí, Tablón Alto y Bajo, La Esperanza y Urbano.</p> <p>Clases agrológicas por capacidad de uso del suelo Clase III</p> <p>Son suelos apropiados para cultivos permanentes utilizando métodos intensivos. Estos suelos presentan severas limitaciones que reducen la elección de plantas o requieren prácticas especiales de conservación, o ambas a la vez. Pueden ser utilizados para cultivos agrícolas, pastos, pastoreo extensivo, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc.</p> <p>Las limitaciones de los suelos de esta clase pueden resultar del efecto de uno o más de los siguientes factores: pendiente moderadamente elevadas, alta susceptibilidad a la erosión por agua o viento, o efectos adversos severos de pasadas erosiones, frecuentes inundaciones, fertilidad del subsuelo muy baja, humedad o condiciones de hidromorfía que continúan después del drenaje, poco espesor hasta la roca madre, baja capacidad de retención de agua, baja fertilidad.</p> <p>En el municipio de Iles la clase III cubre una extensión de 390.82 ha, y representan el 4.65 % del total de hectáreas del municipio; encontrándose en las siguientes veredas: San Francisco, Villa Nueva, Tablón Alto, Urbano y Tamburán.</p> <p>Clase IV</p> <p>Son suelos apropiados para cultivos ocasionales o muy limitados con métodos intensivos. Estos presentan limitaciones muy severas que restringen la elección de la clase de cultivos o requieren un manejo cuidadoso, o ambos a la vez. Pueden ser o usados para cultivos agrícolas, pastos, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc.</p> <p>El uso de cultivos agronómicos viene limitado por uno o más de los efectos de características permanentes tales como: pendiente muy pronunciada, susceptibilidad severa a la erosión por agua o viento, severos efectos de erosiones pasadas, suelos superficiales de poco espesor, baja capacidad de retención de agua, frecuentes inundaciones, humedad excesiva, salinidad o alcalinidad.</p> <p>Los suelos de esta clase cubren una extensión de 2446,08</p>
--	--

JD

	<p>ha, que representan el 29,12% del total del territorio de lles, y se encuentra en las siguientes veredas: El Común, San Francisco, Urbano, Tablón Bajo, San Antonio, El Mirador, El Rosario Occidente, Bolívar, Villa Nueva, Loma de Argote, Iscuazán, Yarqui, Tablón Alto, La Esperanza, El Porvenir, Loma Alta, Capulí.</p> <p>FUENTE: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Nariño. Capítulo 3 y 7. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.</p>
4.8. SERVICIOS PUBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.9. SERVICIOS COMUNALES	La Vereda Pilcuán cuenta con instituciones de educación básica y media, localizadas en el centro poblado, así como los servicios básicos de salud. La asistencia técnica, administrativa y financiera es ofrecida por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Imués.
4.10. VIAS DE ACCESO AL SECTOR	<p>La principal vía de acceso al sector es la Panamericana Tipo 1, vía nacional que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.</p> <p>El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e Inter-veredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: Buses, taxis, camperos, buses escaleras, de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. El transporte masivo que se realiza entre el Municipio de Imues y los municipios de Pasto, Ipiales, Túquerres y Tumaco entre otros, es realizado por las Empresas Organizadas. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel Inter-veredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente.</p>

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Revisado el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No 012 del 26 de junio de 204 en el "Artículo 53". Adoptar y establecer la PROPUESTA USO DEL SUELO URBANO de acuerdo a las siguientes recomendaciones

SECTOR URBANO

Uso Principal: DE PROTECCION Zonas verdes, jardines, senderos, ciclo vías. De protección. Estas áreas de protección se denominan Ronda Hídrica: "es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de los elementos del sistema hídrico de hasta 30 metro de ancho. Las rondas son bienes de uso público destinadas a la recreación pasiva, el uso que deben tener estas áreas es el de atender el bien colectivo, estar destinadas al beneficio común y su fin principal es el de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales debidamente integradas a la estructura urbana como elementos

JD

paisajísticos y recreativos de uso público, las rondas y zonas de manejo no podrán ser encerradas, en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso goce y disfrute visual y físico

Usos compatibles: Ninguno

Usos condicionados: Ninguno

Usos prohibidos:

Comercio bajo impacto (C.B.I.)

Industria Doméstica artesanal (I.D.A.)

Uso institucional de bajo impacto (U.I.B.I.)

Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I.)

Comercio Mediano Impacto (C.M.I.)

Comercio Alto Impacto urbanístico y ambiental (C.A.I.).

Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.)

Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.).

Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)

SECTOR RURAL

Simbología:PR2

Uso Principal: Recuperación

Uso complementario: Reforestación, regeneración, natural ecoturismo

Uso restringido: Investigación

Usos prohibidos: Agroindustria

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
6.1 UBICACIÓN	<p>El predio de dirección El Maco, se encuentra en la vereda Pilcuán en el municipio Imués-Nariño. El área requerida se encuentra determinada así:</p> <p>AREA REQUERIDA Inicial: Km 41+829.79 Final: Km 41+909.13 MARGEN IZQUIERDA TRAMO PILCUAN-EL PEDREGAL LONGITUD EFECTIVA: 79.34 METROS</p>
6.2 ÁREA DEL PREDIO	<p>Área Total: 10.673,00 m² Área Requerida V2: 6.800,00 m² Área Requerida V2 ALC: 2.572,66 m² Área Requerida V2 ALC 2: 457,27 m² Área Sobrante: 843,07 m² Área Remanente: 0,00 m² Área Total Requerida: 9.829,93 m²</p>
6.3 LINDEROS GENERALES	<p>Son los contenidos en la Escritura Pública No. 318 del 30 de junio de 1981 Notaría Primera del Círculo de Túquerres, y son:</p> <p><i>“PIE, con propiedades del Presbítero Campo Elías Mora Alomia, cimiento de piedra al medio, formando una escuadra; por el filo de la Carretera Panamericana; COSTADO DERECHO, con propiedades de Alicia Chavéz y Enrique Muñoz, cimiento de piedra al medio; CABECERA con</i></p>

JD

	<i>el camino que conduce de Pilcuan a la Carretera Panamericana; COSTADO IZQUIERDO, con terrenos de Eduardo Tovar y Leonor Ortega, camino público al medio.”</i>				
6.4 LINDEROS DEL AREA REQUERIDA <u>FUENTE:</u> Linderos identificados con base en la Ficha Predial RUPA-3-0136	AREA REQUERIDA Norte: En longitud de 122.19 m con Luis Humberto Puchana y Otros (1-20) Sur: En longitud de 163.22 m con Agencia Nacional de Infraestructura – ANI / Leonor Ortega de Bonilla y Otros / Jaime Alirio Gonzales (38-48) Oriente: En longitud de 106.76 m con Municipio de Imués / Agencia Nacional de Infraestructura – ANI (20-38) Occidente: En longitud de 30.64 m con July Aceneth Bonilla Erazo y Otros (48-1)				
6.5 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por vía nacional Panamericana en buen estado de conservación la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.				
6.6 SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA EL PREDIO	Acueducto veredal, energía eléctrica.				
6.7 FORMA GEOMETRICA	Irregular				
6.8 UNIDADES FISIOGRAFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Clasificación del suelo	Uso Normativo	Uso actual
	1	8-25%	Mixto	Protección	Residencial
	2	8-25%	Mixto	Recuperación	Residencial
6.9 EXPLOTACION ACTUAL DEL SUELO	Residencial				
6.10 CONSTRUCCIONES					
6.11 ESPECIFICACIONES					
6.12 CONSTRUCCIONES ANEXAS	A6: Explanación: de 5,04 m de ancho x 1,50 m de altura, adecuación de terreno en tierra (incluye transporte de material) A7: Muro: en piedra sobrepuesta de 1,20m de alto x 0,80 m de ancho				
6.13 CULTIVOS / ESPECIES	Especie	Cantidad	Unidad	Estado Fitosanitario	Estado Fenológicos
	Cultivo de Junco	43.54	M2	Bueno	Producción

UD

7 METODOLOGIA VALUATORIA

ANÁLISIS VALUATORIO:

De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 del 18 de julio de 1.997, el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó la siguiente metodología:

PARA EL TERRENO:

En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro de la ley 388 de 1997" y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos

METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Consiste en una investigación de precios en la zona, la cual se realiza utilizando técnicas de investigación de mercado, haciendo las averiguaciones sobre los predios donde las condiciones generales de mercadeo y características de los mismos sean similares a las del predio objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

VALORACION DE LAS ESPECIES VEGETALES.

Para evaluar un cultivo permanente se deben considerar tres periodos 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.

A partir de dicha categorización, para efectos de la valoración de especies vegetales, frutales, de sombrero, maderables y especies nativas de nacimiento natural y espontaneo, se ha elaborado un anexo técnico especial, donde se incluye la investigación en campo y el acucioso estudio

JD

agroforestal adelantado por ésta Corporación con el fin de obtener la estimación comercial de dichos elementos.

Los costos de producción de las especies vegetales forman parte de las investigaciones realizadas, y permiten la aplicación de la ecuación propuesta para la adopción de los valores individuales en el caso concreto.

Con relación a las especies vegetales de nacimiento espontáneo, considerando que no es posible determinar su valor por costo de reposición, se han consultado sus usos medicinales y ornamentales, con apoyo del banco de datos elaborado por nuestra corporación, aplicado en estudios anteriores, que permite establecer los costos históricos para dichas especies en la región; todo lo anterior con el fin de viabilizar la adopción de valores finales en dichas especies. Teniendo en cuenta la extensión del citado estudio, no se ha incorporado en su totalidad al presente informe valuatorio, procediendo a transcribir únicamente lo pertinente a las especies requeridas.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO
RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 21 ofertas que relacionamos a continuación:

UD

AVALÚO PREDIO RUPA-3-0136 ALC 2
Página 14 de 32

No	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	LOTE	Barrio Porvenir Pilcuan lles	\$ 90,000,000	240	N.A.	Uso suelo Rural Conjunto Campestre	victor Aguirre	316 463 6637
2	CASA	Remansos del Porvenir lles	\$ 240,000,000	231	120	Uso suelo Rural Condominio con todos los servicios comunales	Luis Potosi	312 825 3085
3	LOTE	Pilcuan La Recta	\$ 140,000,000	202	N.A.	Uso suelo Urbano Conjunto cerrado esquinero	Arturo Ibarra	318 480 3656
4	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 280,000,000	170	200	Uso suelo Urbano Conjunto cerrado	Carlos Garzon	315 522 9822
5	Lote	Pilcuan La Recta	\$ 360,000,000	1,460	N.A.	Uso suelo Urbano	Ana de Huertas	310 894 2189
6	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 250,000,000	300	81	Uso suelo Urbano	Luis Eduardo Chilama	311 762 0687
7	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 95,000,000	72	50	Uso suelo Urbano Urbanizacion Pilcuan	Alexander Pantoja	310 450 0020
8	CASA	Los Guayacanes Pilcuan	\$ 230,000,000	210	150	Uso de suelo Urbanizacion Pilcuan	Ali Ortega	300 641 4838
9	LOTE	VDA. EL PALMAS	\$ 55,000,000	224	N.A.	Uso suelo Proteccion Frente sobre via a lles, top ondulada	Edgar Burbano	317 308 3698
10	CASA AMARILLA	Pilcuan Viejo	\$ 90,000,000	272	100	Uso suelo proteccion P1 vivienda frente a via Panamericana	Miguel Angel	321 242 9144
11	CASA	Pilcuan La Recta atrás Escuela	\$ 280,000,000	160	200	Uso suelo Urbano	Particular	315 522 9822
12	LOTE	Pilcuan Viejo	\$ 752,000,000	1740	N.A.	Uso suelo Urbano Entrada antigua via lles	Alexander Moran	3148722234
13	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 38,000,000	78	N.A.	Uso suelo Proteccion Sector consolidado	Henry	312 359 0447
14	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 1,600,000,000	10,500	76	Uso suelo Proteccion lote llega hasta el rio Sapuyes. Propietarios Herederos Sra. Lourdes	Abogado Diego Jaramillo	318 381 6914
15	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 700,000,000	3,000	N.A.	Uso suelo Proteccion	Janeth Dejgado	300 687 5475
16	LOTE	Pilcuan Viejo El Palmar	\$ 40,000,000	100	N.A.	Uso suelo Proteccion Mismo Ingreso Bañero el Palmar, áreas y comunes incluye alcantarillado	Alfonso Estrella	315 528 2131 - 317 681 8256 - 312 815 1667
17	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 45,000,000	300	N.A.	Uso suelo Proteccion	Jose Fernando Fuertes	315 310 3498
18	LOTE	Condominio Mirador del Sol	\$ 75,000,000	225.00	N.A.	Uso suelo Rural - Regeneracion Natural Piscina + Juegos + areas comunales	Samuel Vallejo	315 579 7158
19	LOTE	Condominio Mirador del Sol	\$ 80,000,000	225.00	N.A.	Uso suelo Rural - Regeneracion Natural Piscina + Juegos + areas comunales	Samuel Vallejo	315 579 7158
20	LOTE	Arco Iris Reservado-vereda El Porvenir	\$ 90,000,000	254.00	N.A.	Uso suelo Rural - Regeneracion Natural Frente sobre via condominio + alcantarillado	Juan Carlos Bustos	316 293 1003
21	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 60,000,000	224.00	N.A.	Uso suelo Proteccion	Zaira	316 405 4005 - 318 258 7005
22	LOTE	Arco Iris Reservado - Vereda el Porvenir	\$ 28,590,000	200.00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Alirio Burbano	3104190746
23	LOTE	Arco Iris Reservado - Vereda el Porvenir	\$ 31,600,000	200.00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Letrero En Condominio	3168347261
24	LOTE	Arco Iris Reservado - Vereda el Porvenir	\$ 26,330,000	200.00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Filipo Ortega	3216476916

UD

**DEPURACIÓN DEL MERCADO
 PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION**

No	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
12	Pilcual Viejo	\$ 752,000,000	15%	\$ 639,200,000	1,740	\$ 240,919.54	150	\$ 220,000,000	Uso de Suelo Urbano de Protección, sobre vial vehicular.	Alejandro Moran	314 872 2234
15	Pilcuan Vía a funes	\$ 700,000,000	1%	\$ 693,000,000	3,000	\$ 231,000.00	N.A.	-	Uso de Suelo Urbano de Protección, sobre vial vehicular.	Janeth Dejgado	300 687 5475

PARA EL SUELO RURAL

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
22	Arco Iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 28,590,000.00	2%	\$ 28,018,200.00	200.00	\$ 140,091.00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas	Alirio Burbano	3104190746
23	Arco Iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 31,600,000.00	12%	\$ 27,808,000.00	200.00	\$ 139,040.00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas	Letrero En Condominio	3168347261
24	Arco Iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 26,330,000.00	2%	\$ 25,803,400.00	200.00	\$ 129,017.00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas	Filipo Ortega	3216476916

Nota: De las veintiún ofertas, se depuraron tres que son las más similares al predio de avalúo, por ubicarse dentro del mismo sector.

INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION

Como apoyo al proceso valuatorio, para la estimación del valor del terreno, se realizó la investigación directa realizada con los profesionales Avaluadores y concedores del mercado inmobiliario; a los que se expusieron las características particulares del predio objeto de avalúo; que a saber son:

1. El predio se ubica en un sector reglamentado como suelo urbano de protección.
2. El predio se ubica sobre vía vehicular.
3. El predio presenta un área superior a la de los lotes tipo del sector.
4. El predio se presenta como una casa de descanso o de uso recreacional.

UD

NOMBRE	RAA No.	CELULAR	PROFESIÓN	VALOR /m2
Segundo Armando Quiñonez Sanchez	5.219.854	3122610449	Perito SCA	\$ 200,000.00
Hugo Gonzalez	1.801.536	3207493980	Perito IGAC	\$ 210,000.00
Carlos Arango	98.389.252	3113216199	Perito SCA	\$ 195,000.00
Martin Agreda Zambrano	87.571.197	3103978335	Perito RNA	\$ 215,000.00
Piedad Burgos	30.737.915	3155805063	Perito RNA	\$ 200,000.00
PROMEDIO				\$ 204,000.00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 8,215.84
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4.03%
LIMITE SUPERIOR				\$ 212,215.84
LIMITE INFERIOR				\$ 195,784.16

PARA EL SUELO RURAL

NOMBRE	RAA No.	CELULAR	PROFESIÓN	VALOR /m2
Segundo Armando Quiñonez Sanchez	5.219.854	3122610449	Perito SCA	\$ 30,000.00
Hugo Gonzalez	1.801.536	3207493980	Perito IGAC	\$ 35,000.00
Carlos Arango	98.389.252	3113216199	Perito SCA	\$ 30,000.00
Martin Agreda Zambrano	87.571.197	3103978335	Perito RNA	\$ 30,000.00
Piedad Burgos	30.737.915	3155805063	Perito RNA	\$ 30,000.00
PROMEDIO				\$ 31,000.00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 2,236.07
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				7.21%
LIMITE SUPERIOR				\$ 33,236.07
LIMITE INFERIOR				\$ 28,763.93

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, se encontraron ofertas y transacciones sobre predios similares que no permitieron 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 un terreno rural de mediana extensión con topografía plana a nivel de la vía Panamericana, vía de primer nivel y quebrado al fondo y en una zona donde está establecido el uso de vivienda campesina y vivienda campestre, cuyo uso actual es de vivienda campestre.

CALCULOS VALOR TERRENO

PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO COMPARACION)

PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION

UD

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO M2
12	Pilcuan Viejo	\$ 240,919.54
15	Pilcuan via a Funes	\$ 231,000.00
PROMEDIO		\$ 235,959.77
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 7,014.17
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		2.97%
LIMITE SUPERIOR		\$ 242,973.94
LIMITE INFERIOR		\$ 228,945.60

PARA EL SUELO RURAL

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
1	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 140,000.00
2	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 139,000.00
3	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 129,000.00
PROMEDIO		\$ 136,000.00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 6,082.76
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4.47%
LIMITE SUPERIOR		\$ 142,082.76
LIMITE INFERIOR		\$ 129,917.24

ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE
 PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION

La investigación de mercado encontró pocos lotes en oferta con similares características del área valorada. El valor de mercado es coincidente con la consulta realizada a los expertos Avaluadores por lo tanto los valores obtenidos se consideran válidos.

Por lo tanto, la metodología usada para determinar el valor del terreno arrojo que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es el **PROMEDIO** de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$ 236.000,00)** por metro cuadrado.

PARA EL SUELO RURAL

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que se presentan como de menor extensión, para desarrollo residencial y cuentan con las obras básicas de urbanismo. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno urbanizado por esta metodología, la cual arrojo que el más probable valor del metro cuadrado del terreno de uso residencial y urbanizado es por aproximación el Promedio obtenido en la investigación, equivalente a **CIENTO TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$136.000)** por metro cuadrado.

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

EJERCICIOS RESIDUALES.

Como el área valorada corresponde a la de un predio de mayor extensión en el que de acuerdo

JD

a la norma se presenta uso de suelo rural, junto al sector urbano urbanizado, y no existe mercado actual para lotes con este tipo de áreas, para la estimación del precio de un terreno en bruto con uso de suelo rural, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

- % AU Porcentaje área útil. Se asume el 50% de acuerdo a lo que establece el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004.
 - Vtu Valor del terreno urbanizado \$125.000 de acuerdo a la investigación de mercado realizada y expuesta en el punto 10.1 de este informe.
 - g Ganancia por la acción de urbanizar. Se asume el 15% que es lo que comúnmente un constructor aspiraría como utilidad mínima esperada en este tipo de proyectos de loteo.
 - Cu Costos de urbanismo.
- A continuación, se presenta el análisis de costos realizado.

CÁLCULO COSTOS URBANISMO 2017 VIG. 2018				
URBANISMO TOTAL				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES				
Topografía	M2	10,000.00	707.11	7,071.060
Localización y replanteo con equipo	M2	10,000.00	3,154.00	31,540.000
Cerramiento en malla Verde H= 2.00 m	ML	400.00	6.157	2,462.800
Descapote a máquina	M ³	5,000.00	6.196	30,980.000
Estudios, diseños e interventoría	GLOBAL	1.00	6,226.773	6,226.773
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				
ACUEDUCTO				
Red matriz tubería PVC 4" RDE 21	ML	392.00	97.556	38,241.952
Red principal PVC 3/4	ML	480.00	26,713.7	12,822.557
ALCANTARILLADO				
Pozo de inspección D = 1.50 MH >3,50	UND	3.00	2,905.008	8,715.024
Tubería pvc alcantarillado 12" Red Matriz	ML	186.00	188.721	35,102.106
Tubería 6" Acometida Domiciliaria	ML	15.00	141,034	2,115.510
Tubería 8" Sumideros	ML	310.00	155.097	48,080.070
Relleno con material de excavación	M3	350.45	12.062	4,227.128
Relleno tipo triturado	M3	35.28	89,943	3,173.193
Excavación a mano zanjas	M3	391.00	18.428	7,205.348
INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
Postez concreto h = 12 m. (inc atraque y cámara)	UND	8.00	1,751.681	14,013.448
Postez concreto h = 10 m. (inc atraque y cámara)	UND	16.00	1,303.800	20,860.800
CABLE cobre desnudo A/W/G N° 1/0 200887	ML	332.00	26.825	8,905.900
Estructuras	UND	24.00	950.000	22,800.000
Puesta a tierra	UND	12.00	1,412.386	16,955.832
Luminaria cerrada horizontal luz sodio 70 w'	UND	12.00	166.600	1,999.200
Transformador 75 KVA - estructura	UND	1.00	10,040.361	10,040.361
Alambre Cuadruple Antirraude 2 / 0 BT	UND	45.00	814.237	36,640.665
VÍAS				
URB PRIMARIO				
Afirmado malla Vial Local(base y sub base)	M ²	800.00	61.596	49,276.800
Excavación a máquina	M3	64.00	29.497	1,887.816
COSTO TOTAL DEL PROYECTO				\$ 421,344,942.85
AIU (5%)				\$ 21,067,247.14
COSTO FINAL DEL PROYECTO				\$ 442,412,189.99
COSTO DE URBANISMO (\$/M²) AREA LOTE				\$ 44,241.22

Desarrollando la formula tenemos:

UD

% ocupación	50%
Valor terreno urbanizado	\$ 136.000
Costos de urbanismo	\$ 44.241
Ganancia	15%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	\$ 118.261
(Vtu / 1+ G) - CU	\$ 74.020
V.T.B	\$ 37.009,93

En conclusión, el valor del metro cuadrado del terreno en bruto del área rural, es equivalente a **TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$37.000,00)** por metro cuadrado.

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1 Urbano Protección	M2	\$ 236.000
U.F.2 Rural	M2	\$ 37.000

7.1 CULTIVOS O ELEMENTOS PERMANENTES

Especie	Estado y Conserv.	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Sub- total
Cultivo de Junco	Bueno-Producción	43.54	M2	\$ 530.00	\$ 23,076.20
VALOR TOTAL					\$ 23,076.20

PARA LAS CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICION:

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata.

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: La franja objeto de adquisición presenta las siguientes construcciones principales.

CONSTRUCCIONES ANEXAS: La franja objeto de adquisición predial presenta construcciones anexas.

CONSTRUCCION	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
A6: Explanación	20	Bueno a Regular	70
A7: Muro en piedra	20	Regular	70

Determinamos un valor como costo de reposición o Valor de Construirlo Nuevo. Calculamos la edad en porcentaje de vida y aplicamos la depreciación de acuerdo con la tabla de Fitto y Corvini,

JD

teniendo en cuenta su estado de conservación y mantenimiento.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
A6: Explanación	20	70	28.57%	2.5	24.95%	\$ 59,593.26	\$14,869	\$44,724	\$ 45,000
A7: Muro	20	70	28.57%	3	33.14%	\$ 82,296.50	\$27,275	\$55,021	\$ 55,000

8 CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo toma en consideración las siguientes premisas como determinantes, en la asignación del valor comercial del inmueble.

- El predio se encuentra ubicado en parte en la parte urbana de Pilcuan viejo y otra parte en el sector rural, Municipio de Imués, con frente sobre la vía Panamericana sector Ipiales - Pasto.
- Es un sector donde existe la presencia de vivienda campesina y vivienda de descanso debido a que cuenta con clima agradable para veraneo.
- Debido a su ubicación cercana a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal y energía eléctrica y servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos.
- 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.
- El presente informe de avalúo versión alcance 2 se adelanta como encargo realizado por la entidad solicitante, a razón de una ficha predial versión cuatro (4), debido a una mayor adquisición de área del predio

9 AVALUO COMERCIAL

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:

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUB- TOTAL
Terreno Rural	457.27	m2	\$ 37,000.00	\$ 16,918,990.00
A6. Explanación	68.30	m2	\$ 45,000.00	\$ 3,073,500.00
A7. Muro	17.98	m2	\$ 55,000.00	\$ 988,900.00
Cultivos y/o especies	1.00	glb	\$ 23,076.20	\$ 23,076.20
VALOR TOTAL				\$ 21,004,466.20

SON: VEINTIUN MILLONES CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS CON 20/100 (\$21.004.466,20) M/CTE.

10. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL.

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.

JD

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- Que el valuador, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el área de terreno avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de sus servicios profesionales
- El valuador realiza su labor fue desempeñada bajo un código de ética y normas de conducta.
- El valuador se encuentra certificado y capacitado para realizar valoraciones de esta clase de bien inmueble.
- El valuador ha realizado la visita o verificación personal al bien predio objeto de avalúo comercial.

12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

De ninguna manera el valuador 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

UD

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

- **Nombre:** Omar Alexis Pinzón Rodríguez.
- **Registro de acreditación:** Registro Abierto de Avaluador AVAL - 1014242133
- **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.



JOSE OMAR BERMEO PARRA
Representante Legal
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Director avalúos
R.A.A: AVAL-12950688



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
R.A.A: AVAL-1014242133



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A. AVAL-12975725

DOCUMENTOS ANEXOS
ANEXO FOTOGRAFICO
VISTA GENERAL DEL PREDIO



A6 EXPLANACION

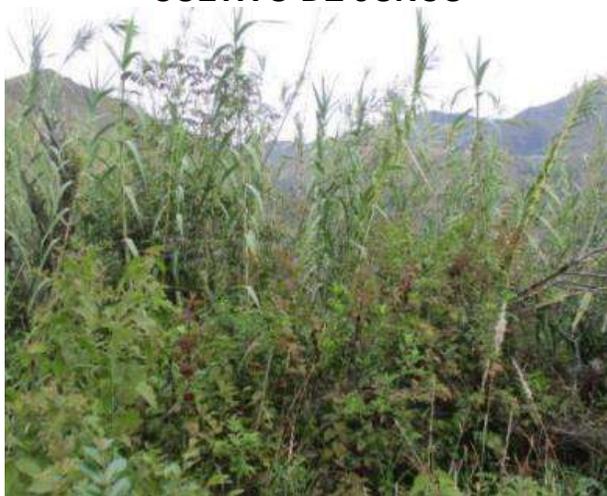
VISTA GENERAL AREA REQUERIDA



A7 MURO



CULTIVO DE JUNCO



UJ

ANEXO TABLA DE CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	DESARROLLO	PRODUCCION	DECADENCIA
Árbol de Aguacate	78.000 / Und.	260.000 / Und.	129.000 / Und.
Árbol de Acujaco	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Arrayán	14.000 /Und.	48.000 /Und	24.000 /Und.
Árboles de Alba Resina	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Babaco		20.000/und	
Árbol de Capulí	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Cedrillo	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Cerote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Ciruela	13.500 / Und.	26.300 / Und.	18.000 / Und.
Árbol de Colla	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Cucharero	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Chichagua	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árbol de Chirimoyo	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Chilca	21.000,0/UNIDAD	80.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Durazno	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Encino	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Espina Amarilla	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Eucalipto	21.000,0/UNIDAD	116.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Guayaba	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Guayacan	21.000,0/UNIDAD	80.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de guama	10.000 / Und.	31.600 / Und.	16.000 / Und.
Árbol de Higuero	4.700/und	15.700/und.	7.850/und.
Árbol de Lechero	10.400,0/UNIDAD	34.700,0/UNIDAD	17.350,0/UNIDAD
Árbol de Limón	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Lima	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Mote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Maco	14.000 / Und.	48.000 / Und.	24.000 / Und.
Árbol de Marco	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Mango	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Morochillo	4.200 / Und.	13.900 / Und.	7.000 / Und.
Árbol de Naranja	64.000 / Und.	212.000 / Und.	106.000 / Und.
Árbol de Nogal	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Nispero		40.000/und.	
Árbol de Pera	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Pino	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.

JFD

Árbol de Pandala	17.350/und	69.000/und.	34.500/und.
Árbol de Urapan	10.000,0/UNIDAD	57.900,0/UNIDAD	28.950,0/UNIDAD
Árbol de Sauco Blanco	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Tomate	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Arbol de Pendo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Cultivo de árboles de chilca, colla y carrizo	3.500 / Und.	12.000 / Und.	6.000 / Und.
Cultivo de Arveja		8.400.427 / Ha.	
Cultivo de alfalfa	320/m2	1.050/m2	530/m2
Cultivo de cebolla	2600/m2	4.000/m2	1.600/m2
Cultivo de Junco	108/m2	530/m2	320/m2
Cultivo de Fríjol		4.592.697 / Ha.	
Cultivo de Haba		7.248.346/	
Cultivo de Lechuga		11.436.079/Ha	
Cultivo de Maíz		2.469.571 / Ha.	
Cultivo de Mora Silvestre	979/ m2	3.264/ m2	1.632/ m2
Cultivo Mixto		2.016.000 / Ha.	
Cultivo de Papa		6.093.432 / Ha.	
Cultivo de Pasto Mixto (Picui)		354.10 / m2.	
Cultivo de Pasto Elefante		320 / m2	
Cultivo de Pasto de corte		4.177.816 / Ha.	
Cultivo de Repollo	2.640/m2	4.400/m2	1.760/m2
Curuba	60.000/und	100.000/und.	40.000/und
Limón	48.000/und	56.000/und	32.000/und
Lulo	1800/und.	3.000/und	1.200/ und
Lechuga (m2)	600/m2	2.000/m2	1.280/m2
Mamoncillo	150.000/und.	250.000/und	100.000/und.
Naranja	60.000/und	100.000/und	40.000/und.
Planta de Aji	1.8	3.000/und.	1.200/und
Planta de Achira		7.000/und	
Planta Aromática de Marco	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Ajenjo	950/und	3.200/und.	1.600/und
planta de Batata		5.000/und	
Planta de romero	3500,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD	6.000,0/UNIDAD
Planta de Cedron	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Chilca	21.000,0/UNIDAD	68.400,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Planta de chupaya	8.200 / Und.	13.200 / Und.	11.000 / Und.
Planta de Cucharo	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Planta de Cafe	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD

UD

Planta de Escancel	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Eucalipto	6.000 / Und.	21.000 / Und.	11.000 / Und.
Planta de Figue	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Frejjoa	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Planta de Guinda	3.200 / Und.	11.000 / Und.	5.300 / Und.
Planta de Higuierilla		13.900/und	
Planta de Haba (M2)		725/m2	
Planta de hiedra		4.200/und.	
Planta de Itabo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Lirio Blanco	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Marco	1.050 / Und.	3.500 / Und.	1.750 / Und.
Planta de Mayo	7.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Planta de Mora	4.150/UNIDAD	16.150/UNIDAD	6.950/UNIDAD
Plantas medicinales		5.000/und.	
Planta de Nabo	8.000,0/UNIDAD	27.000,0/UNIDAD	14.000,0/UNIDAD
Planta de Pitaya	7.000 / Und.	24.000 / Und.	12.000 / Und.
Planta de Quillotocoto	8.000,0/UNIDAD	27.000,0/UNIDAD	14.000,0/UNIDAD
Planta de Sabila	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.



JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Representante Legal
Director de avalúos
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
R.A.A: AVAL-12950688

UJD

Salarios por hora

	VALOR
HORA AUXILIAR DE TOPOGRAFÍA - Con prestaciones	15.723
HORA AUXILIAR DE TOPOGRAFÍA - NOMINAL	8.138
HORA AYUDANTE ALBAÑILERÍA T1 - Con prestaciones	7.133
HORA AYUDANTE ALBAÑILERÍA T1 - NOMINAL	3.623
HORA AYUDANTE T1 DRYWALL - Con prestaciones	7.133
HORA AYUDANTE T1 DRYWALL - NOMINAL	3.623
HORA AYUDANTE T1 METÁLICAS - Con prestaciones	7.133
HORA AYUDANTE T1 METÁLICAS - NOMINAL	3.623
HORA AYUDANTE T1 RED CONTRA INCENDIO - Con prestaciones	7.133
HORA AYUDANTE T1 RED CONTRA INCENDIO - NOMINAL	3.623
HORA AYUDANTE T2 CARPINTERÍAS - Con prestaciones	10.886
HORA AYUDANTE T2 CARPINTERÍAS - NOMINAL	5.556
HORA AYUDANTE T2 ELÉCTRICA - Con prestaciones	8.374
HORA AYUDANTE T2 ELÉCTRICA - NOMINAL	4.274
HORA AYUDANTE T2 ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - Con prestaciones	8.374
HORA AYUDANTE T2 ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - NOMINAL	4.274
HORA AYUDANTE T2 INSTALACIONES - Con prestaciones	8.374
HORA AYUDANTE T2 INSTALACIONES - NOMINAL	4.274
HORA AYUDANTE T2 PINTURA - Con prestaciones	10.886
HORA AYUDANTE T2 PINTURA - NOMINAL	5.556
HORA CADENERO - Con prestaciones	10.236
HORA CADENERO - NOMINAL	5.250
HORA CARPINTERO - Con prestaciones	15.726
HORA CARPINTERO - NOMINAL	8.095
HORA CELADOR - Con prestaciones	12.097
HORA CELADOR - NOMINAL	6.227
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - Con prestaciones	17.369
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - NOMINAL	8.873
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - Con prestaciones	20.471
HORA CUADRILLA BB INSTALACIONES - NOMINAL	10.501
HORA CUADRILLA CC PINTURA - Con prestaciones	37.499
HORA CUADRILLA CC PINTURA - NOMINAL	19.207
HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - Con prestaciones	26.612
HORA CUADRILLA DD CARPINTERÍAS - NOMINAL	13.651
HORA CUADRILLA EE CABLEADO ESTRUCTURADO - Con prestaciones	31.619
HORA CUADRILLA EE CABLEADO ESTRUCTURADO - NOMINAL	16.276
HORA CUADRILLA FF ELÉCTRICA - Con prestaciones	27.043
HORA CUADRILLA FF ELÉCTRICA - NOMINAL	13.919
HORA CUADRILLA FF ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - Con prestaciones	52.965
HORA CUADRILLA FF ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - NOMINAL	27.385
HORA CUADRILLA GG DRYWALL - Con prestaciones	29.466
HORA CUADRILLA GG DRYWALL - NOMINAL	15.100
HORA CUADRILLA HH METÁLICAS - Con prestaciones	33.092
HORA CUADRILLA HH METÁLICAS - NOMINAL	17.011

	VALOR
HORA CUADRILLA II TOPOGRAFÍA - Con prestaciones	57.173
HORA CUADRILLA II TOPOGRAFÍA - NOMINAL	29.664
HORA CUADRILLA JJ RED CONTRA INCENDIO - Con prestaciones	52.638
HORA CUADRILLA JJ RED CONTRA INCENDIO - NOMINAL	27.144
HORA CUADRILLA KK ASEO - Con prestaciones	14.267
HORA CUADRILLA KK ASEO - NOMINAL	7.245
HORA ENCARGADO DE OBRA T1 ELÉCTRICA - Con prestaciones	21.908
HORA ENCARGADO DE OBRA T1 ELÉCTRICA - NOMINAL	11.393
HORA ENCARGADO DE OBRA T1 ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - Con prestaciones	21.908
HORA ENCARGADO DE OBRA T1 ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - NOMINAL	11.393
HORA ENCARGADO DE OBRA T1 RED CONTRA INCENDIO - Con prestaciones	21.908
HORA ENCARGADO DE OBRA T1 RED CONTRA INCENDIO - NOMINAL	11.393
HORA ESTUCADOR PINTURA - Con prestaciones	10.886
HORA ESTUCADOR PINTURA - NOMINAL	5.556
HORA OFICIAL T1 ALBAÑILERÍA - Con prestaciones	10.236
HORA OFICIAL T1 ALBAÑILERÍA - NOMINAL	5.250
HORA OFICIAL T1 DRYWALL - Con prestaciones	10.236
HORA OFICIAL T1 DRYWALL - NOMINAL	5.250
HORA OFICIAL T1 METÁLICAS - Con prestaciones	10.236
HORA OFICIAL T1 METÁLICAS - NOMINAL	5.250
HORA OFICIAL T1 RED CONTRA INCENDIO - Con prestaciones	10.236
HORA OFICIAL T1 RED CONTRA INCENDIO - NOMINAL	5.250
HORA OFICIAL T2 DRYWALL - Con prestaciones	12.097
HORA OFICIAL T2 DRYWALL - NOMINAL	6.227
HORA OFICIAL T2 ELÉCTRICA - Con prestaciones	12.097
HORA OFICIAL T2 ELÉCTRICA - NOMINAL	6.227
HORA OFICIAL T2 INSTALACIONES - Con prestaciones	12.097
HORA OFICIAL T2 INSTALACIONES - NOMINAL	6.227
HORA OFICIAL T2 PINTURA - Con prestaciones	15.726
HORA OFICIAL T2 PINTURA - NOMINAL	8.095
HORA OFICIAL T2 RED CONTRA INCENDIO - Con prestaciones	13.362
HORA OFICIAL T2 RED CONTRA INCENDIO - NOMINAL	6.878
HORA OFICIAL T3 CABLEADO ESTRUCTURADO - Con prestaciones	15.809
HORA OFICIAL T3 CABLEADO ESTRUCTURADO - NOMINAL	8.137
HORA OFICIAL T3 ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - Con prestaciones	15.723
HORA OFICIAL T3 ELÉCTRICA ESPECIALIZADA - NOMINAL	8.138
HORA OPERARIO TIPO 1 ASEO - Con prestaciones	7.133
HORA OPERARIO TIPO 1 ASEO - NOMINAL	3.623
HORA SOLDADOR - Con prestaciones	8.138
HORA SOLDADOR - NOMINAL	15.723
HORA TOPOGRÁFO - Con prestaciones	31.214
HORA TOPOGRÁFO - NOMINAL	16.276

INFORMACIÓN
PRELIMINAR

ANEXO DE CONSTRUCCIONES

A6: EXPLANACION				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
EXPLANACION				
Localización y Replanteo	m2	68.30	\$ 2,930.00	\$ 200,119.00
Descapote y Limpieza	m2	68.30	\$ 3,000.00	\$ 204,900.00
Excavación, corte	m3	102.45	\$ 9,825.00	\$ 1,006,571.25
Retiro de Sobrantes	m3	102.45	\$ 18,000.00	\$ 1,844,100.00
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	14	\$ 17,369.00	\$ 243,166.00
Total Costo Directo				\$ 3,498,856.25
Administracion		5%		\$ 174,942.81
Imprevistos		3%		\$ 104,965.69
Utilidad		7%		\$ 244,919.94
Total AIU		15%		\$ 524,828.44
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 46,534.79
Total				\$ 4,070,219.48
Cantidad (m2)				68.30
Valor adoptado				\$ 59,593.26

A7: Muro en Piedra				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES				
Lozalición y Replanteo	m	17.98	\$ 2,525.00	\$ 45,399.50
Descapote	m	17.98	\$ 9,825.00	\$ 176,653.50
Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1.25	\$ 99,747.00	\$ 124,683.75
Recebo Compactado	m	17.98	\$ 37,478.00	\$ 673,854.44
MAMPOSTERIA				
Muro en piedra zonga	m2	3.00	\$ 37,478.00	\$ 112,434.00
MANO DE OBRA				
Hora cuadrilla AA	Hc	8.00	\$ 17,369.00	\$ 138,952.00
Total Costo Directo				\$ 1,271,977.19
Administracion		5%		\$ 63,598.86
Imprevistos		3%		\$ 38,159.32
Utilidad		7%		\$ 89,038.40
IVA sobre utilidad		19%		\$ 16,917.30
Total AIU		15%		\$ 190,796.58
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1,479,691.07
TOTAL CANTIDAD				17.98
VALOR UNITARIO				\$ 82,296.50

UD

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS PREDIO RUPA-3-0136

CONCEPTOS GENERALES

- **LUCRO CESANTE:** Se trata de una indemnización cuando se causa un daño en una ganancia, renta, provecho que una persona natural o jurídica, en la cual se deja de percibir como consecuencia de la actuación administrativa de incorporación al dominio público de los predios requeridos, por un término máximo de seis meses.
- **DAÑO EMERGENTE:** Se trata de una indemnización la cual corresponde en el momento en que un bien o parte de el se interviene debido a la destinación para el proyecto vial; en todo caso comprenderá el monto o valor necesario para restablecer el estado anterior de las cosas. A título de daño emergente se deberán cancelar las obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, en caso de ser requerido.

Los métodos parámetros, criterios y procedimientos empleados, para efectos de calcular las indemnizaciones y/o compensaciones por concepto de daño emergente y lucro cesante, en procesos de enajenación voluntaria directa y/o expropiación, se encuentran amparados bajo el marco de la normatividad colombiana aplicable vigente, en los cuales de conformidad con el protocolo de la Resolución 898 y 1044 de 2014 del IGAC, y lo dispuesto en la resolución No 858 de enero 31 de 2018 “Por la cual se reajustan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial”

Los métodos parámetros, criterios y procedimientos empleados, para efectos de calcular las indemnizaciones y/o compensaciones por concepto de daño emergente y lucro cesante, en procesos de enajenación voluntaria directa y/o expropiación, se encuentran amparados bajo el marco de la normatividad colombiana aplicable vigente, los cuales procederemos a presentar a continuación en forma de anexo, entendiéndose que los mismos serán ajustados dependiendo de la condiciones de cada inmueble en particular.

UJD

OTROS GASTOS MOTIVO DEL PAGO DE DAÑO EMERGENTE (BAJO EL MARCO NORMATIVO VIGENTE)

CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE PREDIO DIRECCION CATASTRAL

ITEM	SUBTOTAL \$
Gastos de Notariado y Registro por venta a CUVS	\$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ -
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ -
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	\$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
Traslado de jardineras en concreto	\$ -
Licencia de Construcción para el nuevo Cerramiento que se debe restituir al predio, en cumpliendo con lo contemplado en artículo 2.2.6.1.1.1 del decreto 1203 de 2017 - Incluye Diseño, tramites e impuetos.	\$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ -

- **NOTA 1:** 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 2:** El municipio de IMUES es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.
- **NOTA 3:** Como las matriculas de acueducto y alcantarillado no se encuentran activas, no se contempla costos de desconexión y cancelación de las mismas.

CALCULO DE LUCRO CESANTE

VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= \$ 0.00

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$ 21,004,466.20
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ -
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 21,004,466.20
SON: VEINTIUN MILLONES CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS CON 20/100 (\$21.004.466,20) M/CTE.	

UD

I. CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

Bajo el marco normativo de la Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC, se incluye el concepto de indemnización por Impuesto predial, mediante el artículo 17 numeral 6 se estipula que "Se debe pagar el impuesto predial en forma proporcional. El propietario solamente debe asumir el tiempo en que tuvo la propiedad y la entidad adquirente el periodo restante del correspondiente periodo fiscal. Para efectos del cálculo se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo.

La resolución 1044 de 2014 expedida por el IGAC, complemento la disposición anterior y determino en su artículo 6 lo siguiente:

Impuesto predial:

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%*
- 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%*
- 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%*
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".*

Como la afectación al predio es parcial, no aplica reconocimiento por este concepto.

Cordialmente,


JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Representante Legal
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Director avalúos
R.A.A: AVAL-12950688


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
R.A.A: AVAL-1014242133


JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A. AVAL-12975725

UJD

ACTA DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE AVALÚOS

Fecha: 27 de octubre de 2021

Asistentes: José Omar Bermeo Parra – Representante Legal Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Omar Alexis Pinzón Rodríguez – Avaluador Comisionado
Julio César Bravo Garreta – Miembro comité aprobación avalúos
Carlos Fernando Arango Revelo- Miembro comité aprobación de avalúos

Los miembros asistentes se reunieron en las instalaciones de la Corporación Lonja de Avalúos de Colombia, con el fin de analizar el informe valuatorio adelantado. El evaluador comisionado expone, para las consideraciones del Comité Técnico, el informe presentado, correspondiente al predio relacionado así:

No. Radicación	Avaluador Comisionado	Predio (s)	Valor Avalúo
LAC 266-2021	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ	RUPA-3-0136 ALC 2 FMI 254-5326 Cedula catastral 523540000000000160056000000000	\$21.004.466,20

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$ 21,004,466.20
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ -
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 21,004,466.20
SON: VEINTIUN MILLONES CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS CON 20/100 (\$21.004.466,20) M/CTE.	

Una vez hecha la sustentación, analizada la información, procedido a deliberar y verificar la correcta aplicación de las metodologías contempladas en las normas vigentes (Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de julio de 1998, Resolución 620 del 2008 y Resolución 2684 del 6 de agosto de 2015), el Comité aprueba el avalúo presentado con el valor final adoptado.

UD

Asistentes a la sesión:



JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Representante Legal
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
Director avalúos
R.A.A: AVAL-12950688



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Avaluador Comisionado
R.A.A: AVAL-1014242133



JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A. AVAL-12975725



CARLOS FERNANDO ARANGO REVELO
Miembro comité aprobación de avalúos
R.A.A AVAL – 98389252

Lote: Cuenta con servicio de agua y Alcantarillado.
Área: 10x20 m²
Ubicación: Villas de Palmar (frente al Estadio)
Contactos: Marín Arteaga - 3134239920
Costo: \$25.000.000 Negociables



Lotes, para construcción de viviendas.
Área: 7x12 m²
Ubicación: Barrio Chicamar Alto
Contacto: Andrés Morillo- 3152232007
Costo: desde \$14,000,000



Casa - Lote (6x20 mts²),
Cuenta con 4 habitaciones, cocina, Baño, patio amplio y salón múltiple.
Ubicación: Barrio La Cruz
Contactos: Fanny Villareal -3123527380
Costo: \$400.000.000 (Negociables)



PUERRES



Lotes con servicios públicos de agua, Alcantarillado y gas estacionario.
Matricula de Luz por requerir en cada Lote
Área: 6,50x13 m²
Ubicación: Conjunto cerrado Los Pinares
Contacto: Aldemar Guerrero - 3124184078
Costo: \$30.000.000 (Negociables)



Lote, cuenta con servicios de agua y alcantarillado.
Área: 8x18 m²
Ubicación: Chiramar Bajo
Contactos: Doris Díaz - 3117346985
Costo: \$35.000.000 (Negociables)



PUERRRES



Lote cuenta con acceso a conexión de Servicios Públicos.
Área: 9x10 mt²
Ubicación: Mirador de los Andes
Contactos: Yenny Romero - 3177242434
Costo: \$15.000.000 (Negociables)



Lote cuenta con agua de riego, con Acceso a conexión de servicios públicos.
Área: 1,5 hectáreas
Ubicación: San Javier
Contactos: Leonard Romo - 3164512986
Costo: \$120.000.000 (Negociables)



5 Lotes, cuentan con servicios públicos.
Área: 5x14 m² Ubicación: Atrás de la escuela En Iles.
Contacto: 3154805925 - Pedro Pantoja
Costo: \$30.000.000 C/U



ILES



Lote. Sistema de riego
 Área: 2,5 hectáreas
 Ubicación: Vereda San Javier
 Contacto: Aida Ruales - 3122862946
 Costo: \$200.000.000 (Negociables)



Lote y casa cuenta con 2
 Habitaciones, 1 cocina 1 baño.
 Distrito de riego, acueducto y pozo
 Séptico.
 Área: 2.5 Hectáreas.
 Ubicación: San Javier
 Contacto: Patricia Pantoja -3163271030
 Costo: \$180.000.000 (Negociables)



Casa, Consta de 5 habitaciones, 5 baños,
 Sala comedor, cocina integral,
 Parqueadero cubierto con puerta
 Eléctrica, zona social, terraza y barbecue.
 Ubicación: Pilcuán - Mirador del Río.
 Contacto: Lida Sapuyes - 3163436235
 Costo: \$420.000.000



ILES



Venta de 5 lotes con servicios de luz y Agua.
Área: 10x20 mts²
Ubicación: Vereda Capulí
Contactos Pedro Riascos: 3207300134
3122594385
Costo: \$300.000 m²



Lote:
Área: 10x5 m²
Ubicación: el Edén loma alta -lles
Contacto: 3145749508- 3232477898
Yimi Portilla.
Costo: \$45.000,000 (Negociables)



Lotes para urbanización. Se entregan
Con conexión a acueducto y
alcantarillado
Área: 6,50x12 m
Ubicación: Barrio El Edén
Contacto: 3165681518 - Diego Cuaspa
Costo: \$23.000.000 (Negociables)





Lote:
Áreas de: 6x 12 mt²
Ubicación: San José del municipio de Iles
Contactos.3155271067 David Portilla.
Costo: \$180, 000,000 Millones



Lote y casa de 2 pisos, con 4
Habitaciones,
2 cocinas, sala, 2 baños, comedor.
Lote: Área: 8 x 17 mts²
Área construida: 7x6 m²
Ubicación: Barrio El Edén
Contacto: 3176222195 Jorge Valenzuela
Costo: \$100.000.000 (Negociables)

PORTAFOLIO INMOBILIARIO



Lote y casa de 2 pisos, con 4 habitaciones, 2
cocinas, sala, 2 baños, comedor.
Lote: Área: 8 x 17 mts²
Área construida: 7x6 m²
Ubicación: Barrio El Edén
Contacto: 3176222195 - Jorge Valenzuela
Costo: \$100.000.000 (Negociables)



ILES



Lote con acceso a servicios públicos
Área: 11x13 mt²
Ubicación: Urbanización Los Andes - Iles
Contacto: Emiro Riascos - 3184825443
Costo: \$22.000.000 (Negociables)



Casa con servicios públicos
Área: 72 mt²
Consta de 1° piso 2 alcobas, garaje,
Cocina ,2 baños, patio de ropas
independiente
2° piso: 3 alcobas, cocina, sala, 1 baño,
Patio de Ropas
Ubicación: Iles 30 metro del centro de
Salud.
Contacto 3163271030- Patricia Pantoja
Costo: 180.000.000 millones (negociables).



Frente cuenta con dos piezas
Áreas: de 6x12 MT
Ubicación: San José del municipio de Iles
Contactos.3155271067 David Portilla.
Costo: \$180.000.000 millones





Lote, para conexión a servicios públicos.
Área: 193,63 m²
Ubicación: El Capulí
Contactos: 3002005629
Costo: \$97.000.000 (Negociables)



Lotes con acceso a servicios públicos
Área: 11x13 m
Ubicación: Urbanización
El Mirador - Iles
Contacto: 3184825443
Costo: \$22, 000,000 (Negociables)



Lote, para conexión a servicios públicos.
Área: 258,47 m²
Ubicación: El Capulí
Contactos: 3002005629
Costo: \$130.000.000 (Negociables)



ILES

CONCESION
Rumichaca
Pasto



Lote
 Ubicado en el municipio de Tangua
 Áreas: 1.154 mt²
 Contacto: 3154434794



Lotes con acceso a servicios públicos
 Área: 314 mts²
 Ubicación: Corazón de Jesús
 Tangua
 Contacto: 3105052878- Juan Carlos
 Madera
 Costo: \$70, 000,000 (Negociables)



Lotes con acceso a servicios públicos
 Área: 315 mts² Ubicación: sobre la Panamericana
 Tangua
 Contacto: 3105052878 Juan Carlos
 Madera
 Costo: \$50, 000,000 (Negociables)



TANGUA



Casa - lote. Consta de 4 habitaciones,
1 baño, 1 sala y garaje.
Área casa: 500 m² 2 9,50 x 12x50 m²
Área Lote: 5x19 m²
Ubicación: Vereda La Cocha Verde
Municipio de Tangua
Contacto: José Villota - 3105122169
Costo: \$140.000.000 (Negociables)



Casas - Lote: Venta de 2 casas
Habitables en regular estado.
Cuentan con servicios públicos de agua
Y luz, tienen sistema de Pozo séptico.
Área aproximada: 800 m² totales de las 4
construcciones.
Ubicación: Coba Negra - Salida al Sur
Contacto: Juan Villota- 3007820223
Costo: \$450.000,000 (Negociables)



Lote
Ubicación: TANGUA
Contacto: 3177160301



TANGUA



Lote Con posibilidad de conexión a Servicios públicos
Área: 5.300 m²
Ubicación: Urbanización Piedra Grande
Contacto: Segundo Estrada - 3105419838
Costo: \$130.000 m²



Lote
Área: 6 mt² x 12mts²
Ubicación: Barrio Centro
Contacto Álvaro 3213778485
Costo: \$ 50.000.000



Lote: vías interiores adoquinadas, Vigilancia y Amplias zonas verdes, posee acueducto Propio y veredal, Energía propia, tiene senderos Ecológicos.
Área: 1539 m²
Ubicación: Vereda Tamborcillos antes de Tangua
Sobre la vía panamericana.
Contacto: 3054175592
Costo: \$270.000.000



TANGUA



Lote.
Área: 1.150.000 m²
Ubicación: Municipio de Tangua
Contacto: 3154434794 Fabio Riascos
Costo: \$110.000.000 (Negociables)



Lote:
Información
Álvaro - 312 7808272



Lote
Área: 16x16 mts
Ubicación: El Cebadal
Contacto: 3186237346
Costo: \$79,000,000 o permuta con
vehículo de menor valor.



TANGUA

Lote. Cuenta con servicios
Área aproximada: 10x14 m²
Ubicación: Salida a Consacá
Contacto: Oscar Bastidas - 3152248842
3156739321
Costo: \$25.000.000 (Negociables)



Venta de finca por lotes (6):
Área lote 1: 26.000 m²
Área lote 2: 8.800 m²
Área lote 3: 11.000 m² No cuentan con servicios públicos. Acceso a agua propia para riego u otra actividad.
Ubicación: Vereda de Tasnaque
Contacto: Juan Álvaro Delgado - 3123499588
Costo: desde \$70.000.000 (Negociables)



Consta de 3 habitaciones, 1 patio, 1 baño y zona de lavadero.
(Vivienda para reconstrucción)
Ubicación: Vereda Cocha Verde, a 10 minutos del Municipio Yacuanquer
Área: 2.300 m²
Contacto: Roció Cárdenas - 3168437052
Costo: \$60.000.000 (Negociables)



YACUANQUER



Casa lote, no habitable, cuenta con servicios públicos.
Área aproximada: 6,10x22,50 m²
Ubicación: B/ Santa Clara
Contacto: Mercedes Rodríguez- 3136889810
Costo: \$60.000.000 (Negociables)



Casa Lote, no habitable, cuenta con servicios públicos
Área: 144m²
Ubicación: Salida Municipio de Yacuanquer
Contacto: Oscar Bastidas - 3152248842
Costo: \$14.000.000 (Negociables)



Lote, Cuenta con agua
Área: 1/2 hectárea
Ubicación: Vereda Iscuazán
Contacto: Luis Carlos Portilla - 3182674681
Costo: \$80.000.000 (Negociables)



YACUANQUER

Lote, sin servicios públicos.
Área: 2 hectáreas
Ubicación: Vereda Aldea de María
Contacto: Armando Cuasanchir - 3114777925
Costo: \$220.000.000 (Negociables)



Lote, sin servicios públicos
Área: 5mts² x 45 mts²
Ubicación: Vereda Aldea de María
Contacto: 3154500452 - Jorge Cuasanchir
Costo: \$25.000.000 (Negociabl



Lote, sin servicios públicos
Área: 1 hectárea
Ubicación: Vereda Aldea de María
Contacto: 3154500452 - Jorge Cuasanchir
Costo: \$130.000.000 (Negociable)



CONTADERO



Área: 315 Mts
Ubicación: Contadero
Contacto: Álvaro Guerrero 3153399006
Costo: \$130.000.000 millones.
Consta de: acometida de gas domiciliario
Acometida de acueducto y alcantarillado



Lote, sin servicios públicos. Área: 10x23 m²
Ubicación: Vereda La Josefina, vía Pilcuan
Contacto: Paola Erazo - 3154455776
Costo: \$25.000.000 (Negociables)



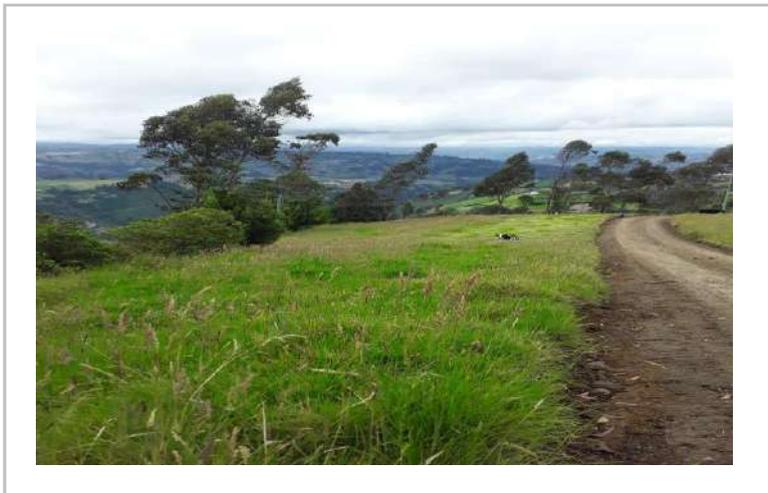
Lote que incluye casa en tapia con 2
Habitaciones, baño y cocina; cuenta con
Servicios públicos; sembrados de papa y arveja.
Área: 5 hectáreas
Ubicación: Vereda El Culantro
Contacto: Miriam Guapucal - 3186995919
Costo: \$400.000.000 (Negociables)



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto

CONTAD



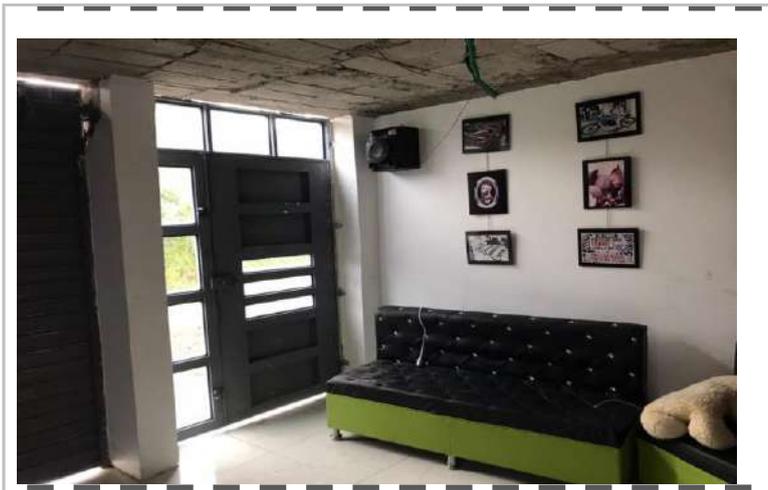


Lote
Área: 1/2 hectárea
Ubicación: Vereda Culantro - Contadero
Contacto: Neiro Rosero - 3156005075
Costo: \$100.000.000 (Negociables)



CASA
Área: 15x8 Mts
Ubicación: Barrio nuevo horizonte 1º piso
Contacto: José lagos 3158259140 o al 3183967066
Costo: \$170.000.000 millones (Negociables)

Consta de: 1 Baño, 1 cocina, 1 Parquadero, 2 alcobas, Patio de ropas y Terraza.



Casa
Área: 5.6 x 15 Mts. 2º pisos
Ubicación: Barrio primero de mayo - Contadero
Contacto: José lagos 3158259140 o al 3183967066
Costo: \$170.000.000 millones (Negociables)





Lotes campestres, cuentan con todos los Servicios
Área: Según requerimiento del comprador
Ubicación: Urbanización Pilcuán
Contacto: 3104319617 Costo: \$210,000 m²



Lote. Se vende el área total o parcializado.
Área Total: 558,5 m²
Ubicación: Pilcuán Viejo
Contacto: Marcelo O'bando - 3002005629
Costo: \$400,000,000



Lotes sin servicios públicos
Área: Por definir por el comprador
Ubicación: Pilcuán la Recta
Contacto: Aura Bastidas -3177782187
Costo: Según área requerida



IMUES





Lote, con servicios públicos.

Área: 7x14,50 m² o 180mts

Ubicación: Conjunto cerrado los Balcones,
Vereda Pilcuan Viejo

Contactos: Luis Calderón - 3176240108
Costo: \$40.000.000 (Negociables)



Casa y Lote: Consta de 4 habitaciones, 1
cocina, baño, patio, y kiosco.

Área: 2000 m²

Ubicación: Vereda Pilcuan

Contactos: Rubi Ibarra - 3215006582

Costo: \$ 250.000,000

Casa - 300,000,000 Lote



Lote, con servicios públicos.

Área: Por definir por el comprador

Ubicación: Vereda El Porvenir

Contactos: 3214649179

Costo: Según área requerida



IMUES



Lote contiguo al estadio, con acceso para conexión de servicios públicos.

Área: 1232 m² Ubicación: Corregimiento de San Juan
Contacto: Carlos Vallejo - 3167834173
Costo: \$90.000.000 (Negociables)



Lote contiguo al estadio, con acceso para Conexión servicios públicos.
Área: 5300 m² Ubicación: Corregimiento de San Juan
Contacto: Carlos Vallejo - 3167834173
Costo: \$110.000.000 (Negociables)



Lotes con servicios públicos. Área: 9x15 m²
Ubicación: San Juan - Hogar infantil
Contacto Luis Alberto Samudio 3128657097
Costo: \$60000.000 - \$55.000.000 - \$50.000.000 (Negociables)





Apartamentos de 3 y 2 alcobas de interés social, en obra gris habitable, estrato 2.

Área: 62 y 45 m² respectivamente.

Ubicación: Conjunto Residencial San Sebastián B/Centenario

Contacto: Lina María Arango - 3003457921

Costo: \$90.000.000 y \$65.000.000



Lote con acceso a servicios públicos.

Área: 14x8 m²

Ubicación: B/Centenario

Contacto: Mriam Bravo - 315 3161887

Costo: \$110.000.000 (No Negociables)



Lote cerrado en ladrillo con columnas de 2 mts aproximadamente, vivienda en tapia. Cuenta con todos los servicios.

Área: 1500 m²

Ubicación: Corregimiento de San Juan

Contacto: 3116882844

Costo: \$350.000.000 (Negociables)



IPIALES



Lote con acceso a servicios públicos
Área: 5x12 m Ubicación: Catambuco
Contacto Mario Achicanoy - 3155161487
3104878131
Costo: \$38,000,000 (Negociables)



Lote, con cimentaciones para construcción de vivienda. Cuenta con servicios
Área: 2043 m² Ubicación: Vereda Botanilla
Contacto: Johana Cárdenas - 3014822390
Costo: \$680.000.000 (Negociables)



Bodega de 3 pisos sin divisiones internas, adecuada actualmente como bodega.
Área aproximada: 430 mts²
Ubicación: Corregimiento de Catambuco
Contacto: Carlos Melo - 3164090688
Costo: \$400.000.000 (Negociables)





Apartamento en primer piso con 2 habitaciones, sala cocina, holl, baño y patio de ropas cubierto; cuenta con parqueadero y gas natural domiciliario, el conjunto ofrece servicios de vigilancia, salón comunal, gimnasio y canchas de fútbol y baloncesto.
Ubicación: Pucalpa III
Área: 50 m²
Contacto: 3163269029
Costo: \$150.000.000



Lote con acceso a servicios públicos
Área: 1689 m²
Ubicación: Catambuco
Contacto: Catalina España
3164072531
Costo: \$680.000,000 (Negociables)



Casa de 3 pisos: 1 piso: 2 habitaciones, 1 cocina y patio de ropas. 2 piso: 2 habitaciones 1 cocina y 3 baños sociales, 3 piso 2 habitaciones y terraza.
Área 9x13 m
Ubicación: Sector Nazareth - Catambuco
Contacto: Libardo Cadena -3107386914
Costo: \$170.000,000



CONCESIONARIA VIAL
UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



PASTO

TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE RIGEN EL PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN POR VÍA JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA.

La Constitución Política en sus artículos 1 y 2 señala la prevalencia del interés general sobre el particular y los fines del Estado de servir a la comunidad, asegurar la convivencia pacífica, promover la prosperidad y la vigencia de un orden justo.

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, modificado por el Acto Legislativo No. 01 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala:

“Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social”.

Y más adelante agrega:

“Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa...”

La Ley 9ª de 1989 de Reforma Urbana modificada por la Ley 388 de 1997, se regulan los Planes de Desarrollo Municipal, la adquisición de bienes y en general disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal.

La Ley 388 de 1997, establece los términos para la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y la expropiación judicial, para los bienes declarados de utilidad pública o interés social, los procedimientos de enajenación voluntaria y determina los mecanismos para fijar los precios de los inmuebles, los procedimientos de adquisición y demás.

“Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial:

Artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"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." (subrayas fuera del texto)

ARTICULO 59 de la Ley 388 de 1997. 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."

ARTICULO 60 de la Ley 388 de 1997. CONFORMIDAD DE LA EXPROPIACION 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."

ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION 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.

PARAGRAFO 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.

PARAGRAFO 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.

PARÁGRAFO 3o. <Parágrafo adicionado por el artículo 63 de la Ley 1537 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Los ingresos obtenidos por la venta de inmuebles por medio del procedimiento de enajenación voluntaria descritos en el presente artículo no constituyen renta ni ganancia ocasional.

ARTÍCULO 61-A. CONDICIONES PARA LA CONCURRENCIA DE TERCEROS. <Artículo adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa de que trata la Ley 388 de 1997, los recursos para el pago del precio de adquisición o precio indemnizatorio de los inmuebles pueden provenir de terceros, cuando el motivo de utilidad pública e interés social que se invoque corresponda a los literales c) o

l) del artículo 58 de la presente ley o al artículo 8o del Decreto 4821 de 2010, y se trate de actuaciones desarrolladas directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado para la ejecución de:

a) Programas y proyectos de renovación urbana, de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial;

b) Unidades de actuación urbanística, conforme lo previsto en el artículo 44 de esta ley;

c) Actuaciones urbanas integrales formuladas de acuerdo con las directrices de las políticas y estrategias del respectivo plan de ordenamiento territorial, según lo previsto en los artículos 113 y siguientes de la Ley 388 de 1997;

d) Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) que se encuentren en curso de acuerdo con la Sentencia C-149 de 2010, y

e) Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU).

Los programas y/o proyectos desarrollados en función de las actuaciones de los literales a), b) y c), señalados anteriormente, deben estar localizados en municipios o distritos con población urbana superior a los quinientos mil habitantes, contar con un área superior a una (1) hectárea y cumplir con las demás condiciones que defina el Gobierno Nacional.

Será procedente la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación, siempre que medie la celebración previa de un contrato o convenio, entre la entidad expropiante y el tercero concurrente, en el que se prevean, por lo menos, los siguientes aspectos:

1. El objeto del contrato o convenio contendrá la descripción y especificaciones de la actuación a ejecutar, y la determinación de los inmuebles o la parte de ellos a adquirir.

2. La obligación clara e inequívoca de los terceros concurrentes con la entidad pública de destinar los inmuebles para los fines de utilidad pública para los que fueron adquiridos dentro de los términos previstos en la ley.

3. La relación entre el objeto misional de la entidad competente y los motivos de utilidad pública o interés social invocados para adquirir los inmuebles.

4. La obligación a cargo del tercero concurrente de aportar los recursos necesarios para adelantar la adquisición predial, indicando la estimación de las sumas de dinero a su cargo que además del valor de adquisición o precio indemnizatorio incluirá todos los costos asociados a la elaboración de los estudios técnicos, jurídicos, sociales y económicos en los que se fundamentará la adquisición predial, incluyendo los costos administrativos en que incurran las entidades públicas.

5. La obligación de cubrir el aumento del valor del bien expropiado y las indemnizaciones decretados por el juez competente, si este fuere el caso.

6. La remuneración de la entidad pública expropiante para cubrir los gastos y honorarios a que haya lugar.

7. La obligación de los terceros concurrentes de constituir, a su cargo, una fiducia para la administración de los recursos que aporten.

8. La obligación por parte del tercero concurrente de aportar la totalidad de los recursos necesarios, antes de expedir la oferta de compra con la que se inicia formalmente el proceso de adquisición.

9. La determinación expresa de la obligación del tercero concurrente de acudir por llamamiento en garantía o como litisconsorte necesario en los procesos que se adelanten contra la entidad adquirente por cuenta de los procesos de adquisición predial a los que se refiere el presente artículo.

10. En cualquier caso, el tercero mantendrá indemne a la entidad expropiante por las obligaciones derivadas del contrato o convenio.

PARÁGRAFO 1o. Siempre que se trate de actuaciones desarrolladas directamente por particulares y cuando la totalidad de los recursos para la adquisición provengan de su participación, el contrato o convenio estipulará que una vez concluido el proceso de enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa, el titular del derecho de dominio pasará a ser el tercero concurrente y como tal se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del respectivo inmueble.

Cuando concurren recursos públicos y privados para la adquisición de los inmuebles, la titularidad del derecho de dominio será de la entidad contratante.

PARÁGRAFO 2o. Si durante el proceso de expropiación judicial, el precio indemnizatorio que decreta el juez corresponde a un valor superior al contemplado en la oferta de compra o resolución de expropiación, corresponderá al tercero concurrente pagar la suma adicional para cubrir el total de la indemnización. Se procederá de la misma manera cuando el precio indemnizatorio reconocido dentro del procedimiento de expropiación administrativa sea controvertido mediante la acción especial contencioso-administrativa de que trata el artículo 71 de la presente ley o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 3o. <Parágrafo modificado por el artículo 60 de la Ley 1537 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Exceptuando las unidades de actuación urbanística, que se registrarán por lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en el caso de proyectos cuya iniciativa sea de las entidades territoriales o de terceros no propietarios de alguno de los inmuebles objeto de las actuaciones contempladas en los literales a) y c) del presente

artículo, la selección de los terceros concurrentes se realizará aplicando los criterios de selección objetiva que define la normativa vigente.

No obstante, en los casos que sea necesario adelantar un proceso de licitación o concurso público, cuando el tercero promotor de la iniciativa no resulte adjudicatario, el que resulte elegido le deberá reconocer los gastos de formulación del proyecto, que deberán quedar definidos previamente a la apertura del proceso contractual.

ARTICULO 62. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACION. <Artículo derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014. En los términos del numeral 6) del artículo 627, ver en Legislación Anterior el texto vigente hasta esta fecha>

EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA

ARTICULO 63 LEY 388 DE 1997. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente ley.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el capítulo VI de la presente ley.

ARTICULO 64 LEY 388 DE 1997. CONDICIONES DE URGENCIA. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

ARTICULO 65 LEY 388 DE 1997. CRITERIOS PARA LA DECLARATORIA DE URGENCIA. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda el instrumento expropiatorio.

3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.

4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

ARTICULO 66 LEY 388 DE 1997. DETERMINACION DEL CARACTER ADMINISTRATIVO. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

ARTICULO 67 LEY 388 DE 1997. INDEMNIZACION Y FORMA DE PAGO. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

PARAGRAFO 1o. El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

PARAGRAFO 2o. <Ver Notas del Editor en relación con la vigencia de este párrafo, a la luz de lo establecido por el Artículo 35-1 del Estatuto Tributario> El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

ARTICULO 68 LEY 388 DE 1997. DECISION DE LA EXPROPIACION. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de

compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

ARTICULO 69 LEY 388 DE 1997. NOTIFICACION Y RECURSOS. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

ARTICULO 70 LEY 388 DE 1997. EFECTOS DE LA DECISION DE EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.

2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes, transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

ARTICULO 71 de la Ley 388 de 1997. PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.

Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la

respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma, en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no haya apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

6. <Numeral derogado por el Acto Legislativo 01 de 1999>

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare la nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

a) La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;

b) La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución de la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si los valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta debe pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

c) La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial la titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración no haya utilizado o sólo

haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado. Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia;

d) La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.”

De otra parte, encontramos las siguientes normas contenidas en la **Ley 9ª de 1989**:

“ARTICULO 13 de la Ley 9ª de 1989. <OFICIO DE ADQUISICION>. <Ver Notas del Editor> 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.

ARTICULO 14. <CONTRATO DE PROMESA O DE COMPRAVENTA>. <Ver Notas del Editor> 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.

<Inciso subrogado por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991, el nuevo texto es el siguiente:> 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.

<Inciso subrogado por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

ARTICULO 15. <PRECIO MAXIMO DE ADQUISICION>.

<Inciso sustituido por la Ley 388 de 1997. Ver Notas del Editor. El texto original es el siguiente:> 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.

Si quedara 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 de cobro del saldo por la vía ejecutiva.

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

<Ver Notas del Editor en relación con la vigencia de este inciso, a la luz de lo establecido por el Artículo 35-1 del Estatuto Tributario> <Inciso 4o. subrogado por el artículo 35 de la Ley 3a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:>. El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales 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.

ARTICULO 16. <EXCEPCION A LAS VENTAS DE INMUEBLES DE INCAPACES>. 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.

<Inciso 2o. declarado INEXEQUIBLE>

ARTICULO 17. <PAGO DE IMPUESTOS>. 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.”

Por otra parte, la **Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso)**, establece en su artículo 399, lo siguiente:

“ARTÍCULO 399. EXPROPIACIÓN. El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.

4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará la entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas.

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

Transcurridos dos (2) días sin que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los emplazará en los términos establecidos en este código; copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren los muebles.

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer la indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.

12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda* o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decrete, en el devolutivo.

PARÁGRAFO. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.”