



CONCESION
**Rumichaca
Pasto**



VIGILADO
SuperTransporte

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

AVISO No. 388 de fecha dos (2) de Junio de 2020.

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 veintiocho (28) de noviembre de 2019, se libró Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. **DP-ALCOF-0832-19** dirigido a los señores **MARIA DEL ROSARIO PANTOJA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.914.865 expedida en Cali (V); **LUIS HUMBERTO PUCHANA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.202.239 expedida en Pasto (N); **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JOSE AGUSTIN YASCUAL DE LA CRUZ**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 12.955.699 expedida en Pasto (N) y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE PARMENIDES YASCUAL DE LA CRUZ**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 5.251.174 expedida en Funes (N), titulares inscritos en falsa tradición, en razón de la verificación del cruce normativo en relación con los usos del suelo, que presenta el predio requerido, 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
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

San Juan de Pasto, 28 de noviembre de 2019.

Señores:

MARIA DEL ROSARIO PANTOJA.

LUIS HUMBERTO PUCHANA.

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

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

Titulares inscritos en Falsa Tradición del 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 a la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0832-01-18 del veintiséis (26) de noviembre de 2018, por la cual se determinó la adquisición de un predio denominado "EL MACO" y/o "MACO", ubicado en la Vereda Pilcuan, Municipio de Imués, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 523540000000000000160056000000000 y Matricula Inmobiliaria número 254-5326 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres (Nariño).**

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta que con posterioridad a las diligencias de notificación del oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0832-01-18 del veintiséis (26) de noviembre de 2018, la Lonja de Propiedad Raíz Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", procedió a efectuar la verificación del cruce normativo en relación con los usos del suelo, en observancia de la Certificación expedida el día cinco (5) de marzo de 2019, y de conformidad con el Acuerdo Municipal No. 012 del veintiséis (26) de junio de 2004 "Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués", consolidándose el informe técnico de avalúo V2, de fecha catorce (14) de octubre de 2019, con la aplicación de los métodos valuatorios pertinentes a un uso "Urbano/Rural (Protección/Recuperación)", plateándose un incremento en la liquidación final del nuevo avalúo comercial corporativo, resulta procedente dar alcance a la Oferta Formal de Compra individualizada líneas atrás, conforme el procedimiento amparado en el



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Página 1 de 5



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

DP-ALCOF-0832-19

Capítulo 5 "Enajenación Voluntaria", sección 5.7, literal (b) del Apéndice Técnico Predial número siete (07) 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 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 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 - Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - 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 total del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial Versión 2 No. RUPA-3-0136, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno de **SEIS MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS (6.800,00 m²)**, así como las construcciones, mejoras y especies descritas en la Ficha Predial aludida. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial Km 41+829,80 I y Final Km 41+909,18 I, de la Unidad Funcional N° 3 del proyecto.

En ese orden de ideas, el reconocimiento económico adicional, que se comparece a los efectos del presente alcance a la oferta formal de compra reseñada, corresponde a la suma de **CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA MIL SESENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$51.180.063)**.



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Página 2 de 5



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

DN



CONCESIÓN
**Rumichaca
Pasto**



VIGILADO
SuperTransporte



CONCESIONARIA VIAL
UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN
**Rumichaca
Pasto**



VIGILADO
SuperTransporte

DP-ALCOF-0832-19

En consecuencia, el valor total, único y definitivo de la oferta forma de compra, en el que, por ende, se encuentra integrado el valor del alcance en cita, asciende a la suma 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)**, discriminado conforme el informe de avalúo V2 No. RUPA-3-0136.

Adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, cancelará los gastos de escrituración y registro, respectivamente, de conformidad con lo reseñado en el informe de avalúo RUPA-3-0136.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, 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 6 de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo V2 del catorce (14) de octubre de 2019, debidamente actualizado, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor para la RUPA 3-0136.

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 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 **quince (15) días hábiles** después de la notificación del alcance 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 el 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.



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Página 3 de 5



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

DP-ALCOF-0832-19

En caso de no llegarse a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3° 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 4° del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° 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.

Teniendo en cuenta el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y la Circular No. 914 de 2014 expedida por la Superintendencia Delegada para el Registro, tras efectuarse un estudio jurídico del predio requerido objeto de la presente oferta, se ha determinado la existencia de una FALSA TRADICION, proveniente de la compraventa de derechos y acciones, razón por la cual de existir intención de enajenación voluntaria directa, se hará necesario invocar la figura de saneamiento automático por motivo de utilidad pública e interés social, en relación con el área de terreno requerida objeto de oferta formal de compra. Así las cosas, se dirige la presente a los últimos titulares inscritos en falsa tradición en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

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.**, Carrera 22 B No. 12 Sur - 137, San Miguel de Obonuco, o contactar a nuestra Profesional del Área Jurídica Predial **MARIA CATALINA CISNEROS MÉSÍAS** en el teléfono 3116169460, o al correo electrónico mcisneros@uniondelsur.co.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial Versión 2 y del Plano Topográfico Versión 2 de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo V2, 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 la fecha de su notificación y de acuerdo con lo preceptuado en el Capítulo 5 "Enajenación Voluntaria", sección 5.7, literal (b) del Apéndice Técnico Predial número siete (07), da alcance a la Oferta Formal de Compra inicialmente emitida mediante comunicación No. DP-OFC-0832-01-18 de fecha veintiséis (26) de noviembre de 2018.



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Página 4 de 5



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

04

UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto

ST VIGILADO
SuperTransporte

DP-ALCOF-0832-19


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: V. Sarmiento.
Proyectó: C. Cárdenas.

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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Página 5 de 5

Que el día 17 de marzo de 2020, se publicó el Oficio Alcance Citación No. DP-ALCIT-0832-19 de fecha veintiocho (28) de noviembre de 2019, dirigido a los señores **MARIA DEL ROSARIO PANTOJA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.914.865 expedida en Cali (V); **LUIS HUMBERTO PUCHANA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.202.239 expedida en Pasto (N); **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JOSE AGUSTIN YASCUAL DE LA CRUZ**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 12.955.699 expedida en Pasto (N) y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE PARMENIDES YASCUAL DE LA CRUZ**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 5.251.174 expedida en Funes (N), titulares inscritos en falsa tradición, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-ALCOF-





CONCESION
**Rumichaca
Pasto**



VIGILADO
SuperTransporte

0832-19, previendo garantizar que se efectuó la misma en relación con todos aquellos eventuales herederos determinados e indeterminados de los causantes titulares inscritos en falsa tradición aludidos, 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 de la Oferta Formal de Compra DP-ALCOF-0832-19 de fecha veintiocho (28) de noviembre de 2019 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 la Carrera 22 B No. 12 Sur-137, San Miguel de Obonuco en la Ciudad de Pasto (N) por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

EL 2 de Junio de 2020 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL 8 de Junio de 2020 A LAS 6:00 P.M


ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA.

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

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



Aprobó: E. Obando.
Revisó: G. Vélez.
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
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

				SISTEMA INFORMACIONAL DE GESTIÓN		CÓDIGO GCSP-F-185
PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		FORMATO FICHA PREDIAL (VERSIÓN 2)		VERSIÓN 001		FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR PROYECTO RUMICHACA - PASTO		UNIDAD FUNCIONAL 3	
CONTRATO No.: 15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015		SECTOR O TRAMO PILCUAN - EL PEDREGAL	
PREDIO No.: RUPA-3-0136		MARGEN LONGITUD Efectiva Izquierda / 79.38	
ABSC. INICIAL Km 41+829.80		ABSC. FINAL Km 41+909.18	

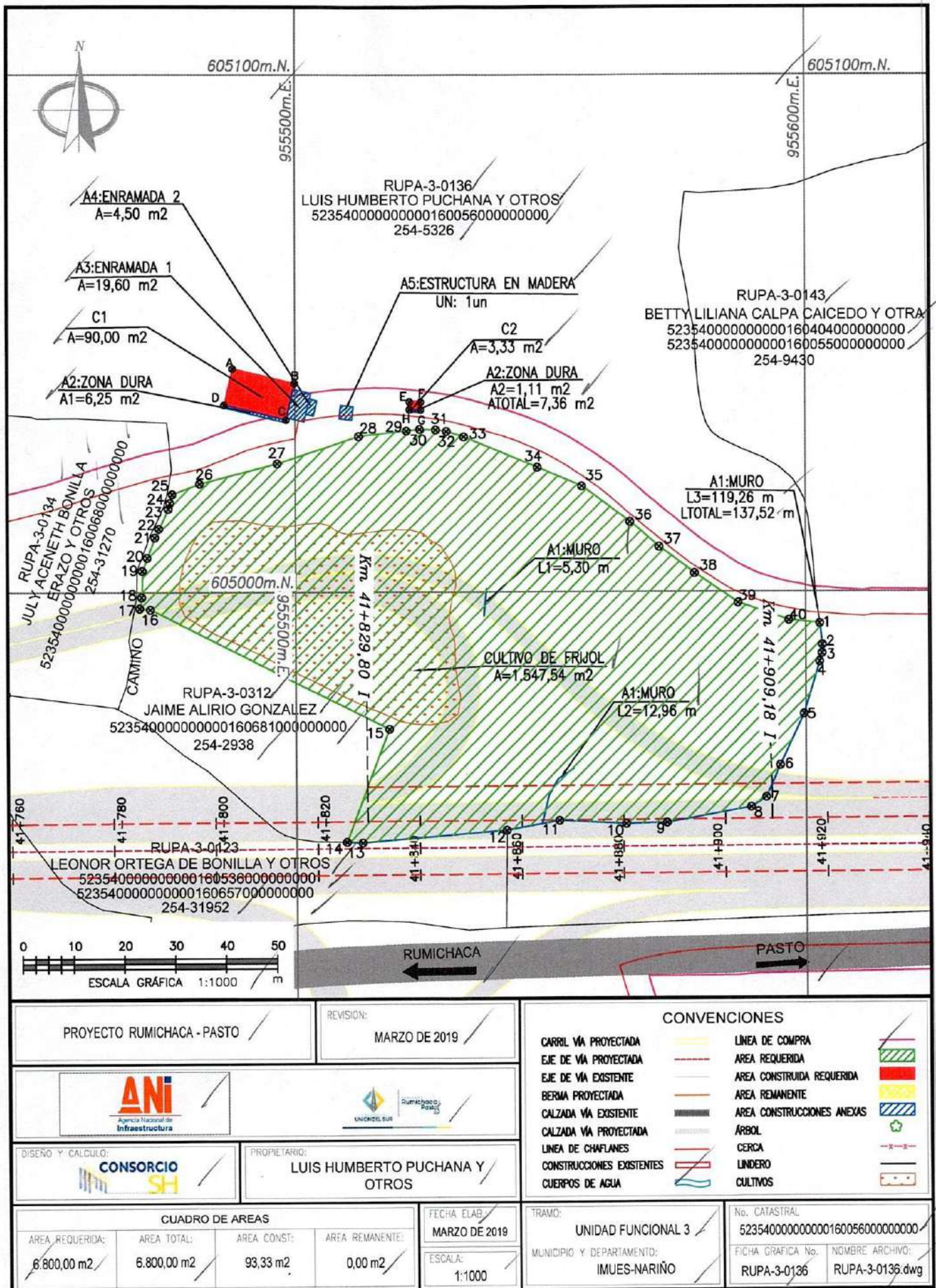
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS		CEDULA DIRECCION / EMAIL. 5.202.239 Y OTRAS 3143918304 EL MACO	
VEREDA/BARRIO: PILCUAN		CLASIFICACION DEL SUELO URBANO/RURAL	
MUNICIPIO: IMUES		LINDEROS NORTE LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS (25 - 1)	
DPTO: NARIÑO		SUR BETTY LILIANA CALPA CAICEDO Y OTROS/LEONOR ORTEGA DE BONILLA Y OTROS/IANE ALVARO GONZALEZ (8- 17)	
Predio requerido para: TOPOGRAFIA		ORIENTE BETTY LILIANA CALPA CAICEDO Y OTRO (1 - 8)	
OBRA		OCCIDENTE JULY ACENETH BONILLA ERAZO Y OTROS CAMINO AL MEDIO (17 - 25)	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES																																																																																																									
<table border="1"> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> <tr><td>LIMA</td><td>28</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>GUAYABO</td><td>56</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>PALMA PIE DE ELEFANTE</td><td>8</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>HIGUERILLA</td><td>6</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>CHIRIMOYO</td><td>82</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>GUABO</td><td>7</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>GUAYACAN</td><td>23</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>URAPAN</td><td>6</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>AGUACATE</td><td>6</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>HOB0</td><td>2</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>MACO</td><td>8</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>CUJACA</td><td>8</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>MISPERO</td><td>13</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>NARANJA</td><td>4</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>HIERRA SANTA</td><td>5</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>MOTE</td><td>4</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>CUCHARO</td><td>6</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>TUNA</td><td>6</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>LIMONCILLO</td><td>10</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>CHAMAN</td><td>10</td><td>-</td><td>UN</td></tr> <tr><td>CULTIVO DE FRUOL</td><td>11547,54</td><td>-</td><td>m²</td></tr> </table>	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	LIMA	28	-	UN	GUAYABO	56	-	UN	PALMA PIE DE ELEFANTE	8	-	UN	HIGUERILLA	6	-	UN	CHIRIMOYO	82	-	UN	GUABO	7	-	UN	GUAYACAN	23	-	UN	URAPAN	6	-	UN	AGUACATE	6	-	UN	HOB0	2	-	UN	MACO	8	-	UN	CUJACA	8	-	UN	MISPERO	13	-	UN	NARANJA	4	-	UN	HIERRA SANTA	5	-	UN	MOTE	4	-	UN	CUCHARO	6	-	UN	TUNA	6	-	UN	LIMONCILLO	10	-	UN	CHAMAN	10	-	UN	CULTIVO DE FRUOL	11547,54	-	m²	<table border="1"> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> <tr> <td>C1</td> <td>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.</td> <td>90,00</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>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.</td> <td>3,33</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> <td>93,33</td> <td>m²</td> </tr> </table>			ITEM	DESCRIPCION 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	m²	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	m²	TOTAL AREA CONSTRUIDA		93,33	m²
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																																																																								
LIMA	28	-	UN																																																																																																								
GUAYABO	56	-	UN																																																																																																								
PALMA PIE DE ELEFANTE	8	-	UN																																																																																																								
HIGUERILLA	6	-	UN																																																																																																								
CHIRIMOYO	82	-	UN																																																																																																								
GUABO	7	-	UN																																																																																																								
GUAYACAN	23	-	UN																																																																																																								
URAPAN	6	-	UN																																																																																																								
AGUACATE	6	-	UN																																																																																																								
HOB0	2	-	UN																																																																																																								
MACO	8	-	UN																																																																																																								
CUJACA	8	-	UN																																																																																																								
MISPERO	13	-	UN																																																																																																								
NARANJA	4	-	UN																																																																																																								
HIERRA SANTA	5	-	UN																																																																																																								
MOTE	4	-	UN																																																																																																								
CUCHARO	6	-	UN																																																																																																								
TUNA	6	-	UN																																																																																																								
LIMONCILLO	10	-	UN																																																																																																								
CHAMAN	10	-	UN																																																																																																								
CULTIVO DE FRUOL	11547,54	-	m²																																																																																																								
ITEM	DESCRIPCION 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	m²																																																																																																								
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	m²																																																																																																								
TOTAL AREA CONSTRUIDA		93,33	m²																																																																																																								
<table border="1"> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> <tr> <td>A1</td> <td>MURO EN PIEDRA DE 1,00m DE ALTO (3)</td> <td>137,52</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td>ZONA DURA EN CONCRETO DE 0,12m DE ESPESOR (2)</td> <td>7,36</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>A3</td> <td>ENRAMADA 1: CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA EN GUADUA Y MADERA; PISO EN TIERRA DE 5,60m*3,50m</td> <td>19,60</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>A4</td> <td>ENRAMADA 2: CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA; LAVADERO EN LADRILLO Y CONCRETO</td> <td>4,50</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>A5</td> <td>PAÑETADO Y ESMALTADO SOBRE PISO EN CONCRETO Y TIERRA DE 1,50m*3,00m</td> <td>1</td> <td>UN</td> </tr> </table>		ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	A1	MURO EN PIEDRA DE 1,00m DE ALTO (3)	137,52	m	A2	ZONA DURA EN CONCRETO DE 0,12m DE ESPESOR (2)	7,36	m²	A3	ENRAMADA 1: CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA EN GUADUA Y MADERA; PISO EN TIERRA DE 5,60m*3,50m	19,60	m²	A4	ENRAMADA 2: CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA; LAVADERO EN LADRILLO Y CONCRETO	4,50	m²	A5	PAÑETADO Y ESMALTADO SOBRE PISO EN CONCRETO Y TIERRA DE 1,50m*3,00m	1	UN	<table border="1"> <tr> <th>S/NO</th> <th>NO</th> <th>NO</th> <th>NO</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		S/NO	NO	NO	NO																																																																												
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID																																																																																																								
A1	MURO EN PIEDRA DE 1,00m DE ALTO (3)	137,52	m																																																																																																								
A2	ZONA DURA EN CONCRETO DE 0,12m DE ESPESOR (2)	7,36	m²																																																																																																								
A3	ENRAMADA 1: CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA EN GUADUA Y MADERA; PISO EN TIERRA DE 5,60m*3,50m	19,60	m²																																																																																																								
A4	ENRAMADA 2: CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA; LAVADERO EN LADRILLO Y CONCRETO	4,50	m²																																																																																																								
A5	PAÑETADO Y ESMALTADO SOBRE PISO EN CONCRETO Y TIERRA DE 1,50m*3,00m	1	UN																																																																																																								
S/NO	NO	NO	NO																																																																																																								

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO DE 2019	
Elaboró: JEMY BUENO - 25335-341243 QND	
Revisó y Aprobó: JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P. 522088158VRR	
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR HMV CONSULTORIA S.A.S	

AREA TOTAL TERRENO 6.800,00 m²	AREA REQUERIDA 6.800,00 m²	AREA REMANENTE 0,00 m²	AREA SOBRANTE 0,00 m²	AREA TOTAL REQUERIDA 6.800,00 m²
--	--------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	--

OBSERVACIONES: EL AREA SEGUN RECONOCIMIENTO EN CAMPO ACORDE A LOS LINDEROS IDENTIFICADOS Y VERIFICADOS ES DE 13.200,00 m2 DE LA CUAL SE REQUIERE POR DISEÑO 7.866,73 m2. LO QUE SIGNIFICA QUE SE REQUERRIA MAS AREA DE LA ESPECIFICADA EN TITULOS, ES POR ELLO QUE ESTA AREA NO PUEDE SER OFERTADA HASTA QUE SE REALICE ANTE EL IGAC LA SOLICITUD Y TRAMITE DE ACTUALIZACION DE LINDEROS POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES Y SE PRECISE EL AREA TOTAL, SI PROCEDE. POR LO ANTERIORMENTE EXPUERTO, EN EL PRESENTE INSUMO SE EVIDENCIA SOLAMENTE EL REQUERIMIENTO DEL AREA ESPECIFICADA EN TITULOS.	
--	--





COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	604993.80	955602.75	4.18
2	604989.65	955603.27	1.65
3	604988.00	955603.19	1.65
4	604986.43	955602.71	10.58
5	604976.31	955599.61	10.98
6	604966.36	955594.95	6.73
7	604960.22	955592.20	3.52
8	604958.32	955589.24	16.77
9	604955.36	955572.73	8.05
10	604955.14	955564.68	13.14
11	604955.78	955551.56	10.52
12	604953.92	955541.21	28.41
13	604951.59	955512.89	3.08
14	604951.76	955509.82	23.30
15	604973.48	955518.26	52.24
16	604996.67	955471.45	2.12
17	604996.89	955469.34	2.21
18	604999.07	955469.74	5.07
19	605004.13	955469.87	2.70
20	605006.64	955470.84	

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
20	605006.64	955470.84	4.19
21	605010.55	955472.35	1.89
22	605012.25	955473.16	4.32
23	605016.15	955475.02	1.17
24	605017.28	955475.34	1.75
25	605018.96	955475.81	5.79
26	605021.01	955481.23	15.72
27	605024.92	955496.45	16.76
28	605030.12	955512.38	9.46
29	605031.15	955521.78	2.59
30	605031.50	955524.35	3.19
31	605031.39	955527.54	2.10
32	605031.11	955529.62	3.61
33	605030.04	955533.06	15.53
34	605024.11	955547.41	9.46
35	605020.47	955556.14	11.73
36	605013.51	955565.59	7.51
37	605008.67	955571.33	8.63
38	605003.53	955578.27	10.25
39	604997.83	955586.79	10.51
40	604994.42	955596.72	6.06
1	604993.80	955602.75	
ÁREA REQUERIDA (m2):			6800.00

PROYECTO RUMICHACA - PASTO		REVISIÓN: MARZO DE 2019	CONVENCIONES CARRIL VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA EXISTENTE BERMÁ PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE CALZADA VÍA PROYECTADA LÍNEA DE CHAFLANES CONSTRUCCIONES EXISTENTES CUERPOS DE AGUA LÍNEA DE COMPRA ÁREA REQUERIDA ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS ÁRBOL CERCA LINDERO CULTIVOS	
		DISEÑO Y CÁLCULO: CONSORCIO SH PROPIETARIO: LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS		
CUADRO DE ÁREAS ÁREA REQUERIDA: 6.800,00 m ² ÁREA TOTAL: 6.800,00 m ² ÁREA CONST: 93,33 m ² ÁREA REMANENTE: 0,00 m ²		FECHA EMB.: MARZO DE 2019 ESCALA: N/A	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 3 MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES-NARIÑO No. CATASTRAL: 523540000000000160056000000000 FICHA GRÁFICA No.: RUPA-3-0136 NOMBRE ARCHIVO: RUPA-3-0136.dwg	

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

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

PROYECTO RUMICHACA - PASTO		REVISIÓN: MARZO DE 2019													
															
DISEÑO Y CÁLCULO: CONSORCIO SH		PROPIETARIO: LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS													
<table border="1"> <tr> <th colspan="4">CUADRO DE ÁREAS</th></tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA:</td><td>ÁREA TOTAL:</td><td>ÁREA CONST:</td><td>ÁREA REMANENTE:</td></tr> <tr> <td>6.800,00 m²</td><td>6.800,00 m²</td><td>93,33 m²</td><td>0,00 m²</td></tr> </table>				CUADRO DE ÁREAS				ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA REMANENTE:	6.800,00 m ²	6.800,00 m ²	93,33 m ²	0,00 m ²
CUADRO DE ÁREAS															
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA REMANENTE:												
6.800,00 m ²	6.800,00 m ²	93,33 m ²	0,00 m ²												
FECHA ELAB.: MARZO DE 2019		TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 3													
ESCALA: N/A		MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES-NARIÑO													
		No. CATASTRAL: 523540000000000160056000000000 FICHA GRÁFICA No. RUPA-3-0136 NOMBRE ARCHIVO: RUPA-3-0136.dwg													

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA	
EJE DE VÍA PROYECTADA		ÁREA REQUERIDA	
EJE DE VÍA EXISTENTE		ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
BERMA PROYECTADA		ÁREA REMANENTE	
CALZADA VÍA EXISTENTE		ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CALZADA VÍA PROYECTADA		ÁRBOL	
LÍNEA DE CHAFLANES		CERCA	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES		LINDERO	
CUERPOS DE AGUA		CULTIVOS	

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: 3-0136 V2 /
RADICACION AVALUO No. 2019-08-14 – 0633
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: EL MACO //
VEREDA: PILCUAN //
MUNICIPIO: IMUES //
DEPARTAMENTO: NARIÑO //
PROPIETARIO: LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS. //

SAN JUAN DE PASTO, AGOSTO DEL 2019

TABLA DE CONTENIDO

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO

INFORME TECNICO DE AVALUO

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 08 / 08 / 2019.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE
Urbano / Rural //
- 1.3. TIPO DE AVALÚO
Comercial Corporativo
- 1.4. MARCO NORMATIVO
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.
- 1.5. DEPARTAMENTO
Nariño //
- 1.6. MUNICIPIO
Imués //
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Pilcuán //
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
EL MACO //
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: Km 41+829,80 //
ABSCISA FINAL: Km 41+909,18 //
MARGEN: Izquierda //
LONGITUD EFECTIVA: 79,38 metros //
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Residencial //



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



2

AVALUO RUPA-3-0136

1.11. USO POR NORMA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004, en el CAPITULO VII de los usos de suelo propuesto RURAL, de acuerdo a las siguientes recomendaciones:

SECTOR: RURAL.

CATEGORIA GENERAL DE USO: RECUPERACION PR2.

Uso principal del suelo: Recuperación. ✓

Uso complementario: Reforestación. Regeneración Natural. Ecoturismo. ✓

Uso Restringido: Investigación. ✓

Uso prohibido del suelo: Agroindustria. ✓

SECTOR: URBANO.

CATEGORIA GENERAL DE USO: PROTECCION

Uso principal del suelo: De Protección. ✓

Uso compatible Ninguno. ✓

Uso Condicionado Ninguno. ✓

Uso prohibido del suelo: Comercio bajo impacto (C.B.I.). ✓
Industria Domestica artesanal (I.D.A.). ✓
Uso institucional de bajo impacto (U.I.B.I.). ✓
Uso de protección de bajo impacto (U.P.B.I.). ✓
Comercio de mediano Impacto (C.M.I.). ✓
Comercio de 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.) ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

No predial: 52354000000000016005600000000000

Área de Terreno: 1 Ha. 673,00 m²

Áreas de Construcción: 91,00 m²

Avalúo Catastral: \$ 1.869.000 ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

10 de agosto de 2019

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

14 de agosto de 2019



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



3

AVALUO RUPA-3-0136

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Certificado de Libertad y tradición No. 254-5326.
- Escritura Pública No. 318 del 30 de junio de 1981 de la Notaría Primera de Túquerres.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-3-0136.
- Certificado de Usos de Suelo.
- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO:
LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS //
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública No. 746 del 18 de julio de 2006 de la Notaría Primera de Túquerres. //
Escritura Pública No. 318 del 30 de junio de 1981 de la Notaría Primera de Túquerres. //
Escritura Pública No. 104 del 21 de febrero de 1997 de la Notaría Primera de Túquerres. //
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
254-5326. //
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



4

AVALUO RUPA-3-0136

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

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.

4.3. TOPOGRAFÍA

El sector se caracteriza por presentar topografías moderadamente escarpadas con pendientes entre los rangos del 7, 12 y 45% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Rio Guáitara.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 18° y 24° C. Clima cálido seco.

PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1000 -2900 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

Asociación Pilcuán (PI)

FASE PIcd, PIde, PIde1, PIde2, PIe2

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 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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



5

AVALUO RUPA-3-0136

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 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

Asociación Guáitara (GS)

FASE GSf3

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.

Con pendientes mayores del 50% y erosión severa. Suelos muy superficiales y muy escarpados, con alto porcentaje de afloramientos rocosos; no aptos para actividades agropecuarias.

Este tipo de suelo se encuentra en las veredas: El Rosario, El Porvenir, El Capulí, Tablón Alto y Bajo, La Esperanza y Urbano.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



6

AVALUO RUPA-3-0136

Clases agrológicas por capacidad de uso del suelo

Clase III

Son suelos apropiados para cultivos permanente 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.

Las limitaciones de los suelos de esta clase pueden resultar del efecto de uno o más de los siguientes factores: pendientes 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.

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.

Clase IV

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 usados para cultivos agrícolas, pastos, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc.

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.

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.

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

AVALUO RUPA-3-0136

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de energía eléctrica, acueducto veredal y telefonía celular.

4.7. 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.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La principal vía de acceso al sector es la Panamericana Tipo 1, vía nacional que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: 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 Iles 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 interveredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004, en el CAPITULO VII. El predio con No. predial 523540000000000160056000000000, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Imués, área Rural, se encuentra ubicado en una zona cuyo uso de suelo es Rural y se clasifica de la siguiente manera:

SECTOR: RURAL.

CATEGORIA GENERAL DE USO: RECUPERACION PR2.

Uso principal del suelo: Recuperación. ✓

Uso complementario: Reforestación. Regeneración Natural. Ecoturismo. ✓

Uso Restringido: Investigación. ✓

Uso prohibido del suelo: Agroindustria. ✓

SECTOR: URBANO.

CATEGORIA GENERAL DE USO: PROTECCION

Uso principal del suelo: De Protección. ✓

Uso compatible Ninguno. ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



8

AVALUO RUPA-3-0136

Uso Condicionado

Ninguno. ✓

Uso prohibido del suelo:

Comercio bajo impacto (C.B.I.). ✓

Industria Domestica artesanal (I.D.A.). ✓

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

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

Comercio de mediano Impacto (C.M.I.). ✓

Comercio de 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.). ✓

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Pilcuán del municipio de Imués; iniciando en la abscisa Km 41+829,80 y terminando con la abscisa Km 41+909,18 sobre la margen izquierda, Tramo Pilcuán – El Pedregal. ✓

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

Área total del predio: 6.800,00 m² ✓

Área requerida: 6.800,00 m² ✓

Área remanente: 0,00 m² ✓

Área sobrante: 0,00 m² ✓

Área total requerida: 6.800,00 m² ✓

Fuente: Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura Pública No. 746 del 18 de julio de 2006 de la Notaría Primera de Túquerres, para el predio denominado MACO y son: ✓

Pie, con propiedades del Presbítero Campo Elías Mora Alomía, cimiento de piedra al medio, formando una escuadra, por el filo de la carretera Panamericana; Costado derecho, con propiedades de Alicia Chávez y Enrique Muñoz, cimiento de piedra al medio, Cabecera, con el camino que conduce de Pilcuán a la carretera Panamericana, Costado izquierdo, con terrenos de Eduardo Tovar y Leonor Ortega, camino Público al medio. ✓

AVALUO RUPA-3-0136

LINDEROS ESPECIFICOS: Son los consignados en la Ficha Predial No. RUPA-3-0136 y son los siguientes:

Norte: En longitud de 138,89 m con Luis Humberto Puchana y Otros (25-1).
Sur: En longitud de 157,63 m con Betty Liliana Calpa Caicedo y otra/Leonor Ortega de Bonilla y otros/Jaime Alirio González (8-17).
Oriente: En longitud de 39,29 m con Betty Liliana Calpa Caicedo y otra (1-8).
Occidente: En longitud de 23,28 m con July Aceneth Bonilla Erazo y Otros, camino al medio (17-25).

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

La vía de acceso al predio objeto de avalúo es una vía peatonal con acceso a la vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de conservación.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con disponibilidad de acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, telefonía móvil. (Actualmente Activos).

6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	8-25%	Residencial	Urbano / Protección
2	8-25%	Residencial	Rural / Recuperación

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

Construcción	Uso	Área (m ²)	Edad-Años	Estado de conservación	Vida Útil Años
Construcción 1	Vivienda	90,00	25	Bueno a Regular	70
Construcción 2	Baño	3,33	25	Bueno a Regular	70

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

	CONSTRUCCION 1	CONSTRUCCION 2
ITEM	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Concreto ciclópeo	Concreto Ciclópeo.
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en madera	Muros de carga
FACHADA	Muros en ladrillo pañetado y pintado	Muros en ladrillo pañetado
CUBIERTA	Teja de Zinc y fibrocemento sobre vigas y columnas en madera	Semi cubierto en Teja de fibrocemento
CIELO RASO	No aplica.	No aplica.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



10

AVALUO RUPA-3-0136

	CONSTRUCCION 1	CONSTRUCCION 2
ITEM	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
MUROS	Ladrillo pañetado y pintado	Ladrillo común pañetado y pintado
PISOS	Placa de concreto	Placa de concreto
CARPINTERIA METALICA	Ventanas con rejas	No aplica
CARPINTERIA MADERA	Puertas	No aplica
ILUMINACIÓN	Bombillos normales	Bombillos normales
COCINA	Con mesones en madera, lavaplatos	No aplica
NÚMERO DE PISOS	Uno (1)	Uno (1)
ESCALERAS	No aplica	No aplica
VETUSTEZ	25 años	25 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a Regular	Bueno a Regular
USO	Residencial.	Baño

NOTA: Las construcciones C1 y C2 fueron valorados por esta corporación en el primer informe de avalúo con fecha 18 de octubre de 2018, por lo cual se indica el valor dentro de la liquidación del presente informe de avalúo.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

Ítem	Descripción	Cant.	Unid	Edad años	Estado de conservación
A1	Muro: en piedra de 1,00m de altura (3)	137,52	ml	30	Bueno a Regular
A2	Zona dura 1: en concreto de 0,12 m de espesor	7,36	m2	25	Bueno a Regular
A3	Enramada 1: Cubierta con teja de zinc sobre estructura en guadua y madera, piso en tierra de 5,60m*3,50m.	19,60	m2	20	Bueno
A4	Enramada 2: Cubierta en teja de zinc sobre estructura en madera, piso en concreto y tierra y lavadero en ladrillo pañetado de 1,50m*3m	4,50	m2	20	Bueno
A5	Estructura en madera de 2,50m * 2,60m	1,00	Un	20	Bueno a Regular

Fuente: Ficha predial elaborada por la Concesionaria Unión Vial del Sur y Propietarios.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



11

AVALUO RUPA-3-0136

NOTA 2: Los Anexos A2, A3, A4 y A5 fueron valorados por esta corporación en el primer informe de avalúo con fecha 18 de octubre de 2018, por lo cual se indica el valor dentro de la liquidación del presente informe de avalúo.

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	DESCRIPCION	CTD	UND
Lima	Buen estado fitosanitario	28	UND
Guayabo	Buen estado fitosanitario	56	UND
Palma Pie de Elefante	Buen estado fitosanitario	8	UND
Higuerilla	Buen estado fitosanitario	6	UND
Chirimoyo	Buen estado fitosanitario	82	UND
Guabo	Buen estado fitosanitario	7	UND
Guayacan	Buen estado fitosanitario	23	UND
Urapán	Buen estado fitosanitario	6	UND
Aguacate	Buen estado fitosanitario	6	UND
hobo	Buen estado fitosanitario	2	UND
Maco	Buen estado fitosanitario	8	UND
Cujaca	Buen estado fitosanitario	8	UND
Mispero	Buen estado fitosanitario	13	UND
Naranja	Buen estado fitosanitario	4	UND
Hierba Santa	Buen estado fitosanitario	5	UND
Mote	Buen estado fitosanitario	4	UND
Cucharo	Buen estado fitosanitario	6	UND
Tuna	Buen estado fitosanitario	6	UND
Limoncillo	Buen estado fitosanitario	10	UND
Chaman	Buen estado fitosanitario	10	UND
Cultivo de Frijol	Cosechado	1547,54	m2

7. METODOS VALUATORIOS

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



12

AVALUO RUPA-3-0136

ARTÍCULO 3º.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

13

AVALUO RUPA-3-0136

mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

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

Para la determinación del cálculo de las indemnizaciones se tendrá en cuenta la normativa vigente.

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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

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

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

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

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

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

V.A.

D = Demérito (depreciación) % = $(D = \frac{\text{V.A.} - \text{V.U.}}{\text{V.U.}} \times 100)$

V.U.

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



14

AVALUO RUPA-3-0136

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

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

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

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

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos **24** ofertas que relacionamos a continuación:



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

15

AVALUO RUPA-3-0136

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	\$ 696.000.000	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 río Sapuyes. Proprietarios Herederos Sra. Lourdes	Abogado Diego Jaramillo	318 381 6914
15	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	\$ 600.000.000	3.000	N.A.	Uso suelo Proteccion	Janeth Delgado	300 687 5475
16	LOTE	Pilcuan Viejo El Palmar	\$ 40.000.000	100	N.A.	Uso suelo Proteccion Mismo ingreso Bañeario el Palmar, areas 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	\$ 25.000.000	200,00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Alirio Burbano	3104190746
23	LOTE	Arco Iris Reservado - Vereda el Porvenir	\$ 30.000.000	200,00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Letrero En Condominio	3168347261
24	LOTE	Arco Iris Reservado - Vereda el Porvenir	\$ 25.000.000	200,00	N.A.	Condominio Arco Iris Reservado	Luis Potosi	3128253085

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



16

AVALUO RUPA-3-0136

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	\$ 696.000.000	15%	\$ 591.600.000	1.740	\$ 213.563,22	150	\$ 220.000.000	Uso de Suelo Urbano de Protección, sobre vía vehicular.	Alejandro Moran	314 872 2234
15	Pilcuan Vía a fúnes	\$ 600.000.000	1%	\$ 594.000.000	3.000	\$ 198.000,00	N.A.	-	Uso de Suelo Urbano de Protección, sobre vía vehicular.	Janeth Deigado	300 687 5475

PARA EL SUELO RURAL RECUPERACION

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	\$ 25.000.000,00	3%	\$ 24.250.000,00	200,00	\$ 121.250,00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemadas	Alino Burbano	3104190746
23	Arco Iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 30.000.000,00	10%	\$ 27.000.000,00	200,00	\$ 135.000,00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemadas	Letrero En Condominio	3168347261
24	Arco Iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 25.000.000,00	3%	\$ 24.250.000,00	200,00	\$ 121.250,00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemadas	Filipo Ortega	3216476916

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

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

PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION

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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



17

AVALUO RUPA-3-0136

NOMBRE	R.A.A. No.	PROFESIÓN	TELEFONO / CELULAR	VALOR /m2
Arq. Mario Ordoñez	12.992.792 - AVAL	Perito SCA	3156584525	\$ 200.000,00
Maria Fernanda Arteaga Rodriguez	1.085.264.954- AVAL	Perito Igac	3146427848	\$ 210.000,00
Edwin Chingual vargas	12.967.253- AVAL	Perito SCA	3155821796	\$ 195.000,00
Carmen Amelia Martinez Hurtado	30.739.831- AVAL	Perito RNA	3128537636	\$ 215.000,00
Piedad Burgos	30.737915- AVAL	Perito RNA	3155805063	\$ 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 DE RECUPERACION

1. El predio se ubica en un sector reglamentado como suelo urbano de recuperación.
2. En el predio se encuentran construcción.
3. El predio presenta un área superior a la de los lotes tipo del sector.

NOMBRE	R.A.A. No.	PROFESIÓN	TELEFONO / CELULAR	VALOR /m2
Arq. Mario Ordoñez	12.992.792 - AVAL	Perito SCA	3156584525	\$ 30.000,00
Maria Fernanda Arteaga Rodriguez	1.085.264.954- AVAL	Perito Igac	3146427848	\$ 35.000,00
Edwin Chingual vargas	12.967.253- AVAL	Perito SCA	3155821796	\$ 30.000,00
Carmen Amelia Martinez Hurtado	30.739.831- AVAL	Perito RNA	3128537636	\$ 30.000,00
Piedad Burgos	30.737915- AVAL	Perito RNA	3155805063	\$ 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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



18

AVALUO RUPA-3-0136

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO COMPARACION)

PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO M2
12	Pilcuan Viejo	\$ 213.563,00
15	Pilcuan via a Funes	\$ 198.000,00
PROMEDIO		\$ 205.781,50
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 11.004,70
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		5,35%
LIMITE SUPERIOR		\$ 216.786,20
LIMITE INFERIOR		\$ 194.776,80

PARA EL SUELO RURAL DE RECUPERACION

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
1	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 122.500,00
2	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 132.000,00
3	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 122.500,00
PROMEDIO		\$ 125.666,67
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 5.484,83
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,36%
LIMITE SUPERIOR		\$ 131.151,49
LIMITE INFERIOR		\$ 120.181,84

10.2. 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.

El análisis anterior arroja que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es un valor por aproximación al **PROMEDIO** de **DOSCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS (\$ 205.780,00)** por metro cuadrado.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



19

AVALUO RUPA-3-0136

PARA EL SUELO RURAL RECUPERACION

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 arroja 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 VENTICINCO MIL PESOS (\$125.000)** 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.

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.

PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION

No Aplica.

PARA EL SUELO RURAL DE RECUPERACION

Como el área valorada corresponde a la de un predio de mayor extensión en el que de acuerdo a la norma se presentan dos usos de suelo, 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:

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

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.
V _{tu}	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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



20

AVALUO RUPA-3-0136

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
I	PRELIMINARES				
	Topografía	M2	10.000,00	707,11	7.071.080
	Localización y replanteo con equipo	M2	10.000,00	3.154,00	31.540.000
	Camamento en malla Verde H= 2,00 m	ML	400,00	6.157	2.462.800
	Descapeo a máquina	MF	5.000,00	6.196	30.980.000
	Estudios, diseños e interventoría	GLOBAL	1,00	6.226.773	6.226.773
II	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				
	Pozos de inspección D = 1.50 M/H=3.50	UND	3,00	2.905.008	8.715.024
	Tubería pvc alcantarillado 12" Red Matriz	ML	186,00	166.721	30.102.106
	Tubería 8" Admisión Domiciliar	ML	15,00	141.034	2.115.510
	Tubería 8" Sumideros	ML	310,00	155.097	48.080.070
	Relevo con material de excavación	M3	350,45	12.062	4.227.128
	Relevo tipo enterrado	M3	35,28	69.943	3.173.193
	Excavación a mano arena s	M3	391,00	18.426	7.205.348
III	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
	Postes de concreto H= 12 m. (linea aere y camara)	UND	8,00	1.751.681	14.013.448
	Postes de concreto H= 10 m. (linea aere y camara)	UND	16,00	1.303.800	20.860.800
	CABLE cobre desnudo AWG N° 10 200887	ML	332,00	26.825	8.905.900
	Estructuras	UND	24,00	950.000	22.800.000
	Puertas a tierra	UND	12,00	1.412.968	16.955.632
	Luminarias cerrada horizontal luz sodio 70 W	UND	12,00	166.800	1.999.200
	Transformador 75 KVA - estructura	UND	1,00	10.040.961	10.040.961
	Alambre Cuadruple Antifurto 2/0 BT	UND	45,00	614.237	27.644.665
VI	VÍAS				
	URB PRIMARIO				
	Afirmado malla Vial Local (base y sub base)	MF	800,00	61.596	49.276.800
	Excavación a máquina	M3	64,00	29.497	1.887.816
	COSTO TOTAL DEL PROYECTO				\$ 421.344.542,85
	AJU (5 %)	5%			\$ 21.067.247,14
	COSTO FINAL DEL PROYECTO				\$ 442.412.189,99
	COSTO DE URBANISMO 8/M² AREA LOTE				\$ 44.241,22

Desarrollando la formula tenemos:

% ocupación	50%
Valor terreno urbanizado	\$ 125.000
Costos de urbanismo	\$ 44.241
Ganancia	15%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	\$ 108.696
(Vtu / 1+ G) - CU	\$ 64.455
V.T.B	\$ 32.227,33

En conclusión, el valor del metro cuadrado del terreno en bruto del área rural, es equivalente a **TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS (\$32.200,00)** por metro cuadrado.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



21

AVALUO RUPA-3-0136

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.

No Aplica.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

NOTA: La construcción C1 y C2 no se incluyen dentro de la tabla de Fitto y Corvinni, debido a que fue valorada por esta corporación en el primer informe de avalúo con fecha 18 de octubre de 2018.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Muro en piedra	30	70	42,86%	2,50	35,19%	96.661,90	34.980,62	61.681,28	61.681,00

NOTA: Los anexos A2, A3, A4 y A5 no se incluyen dentro de la tabla de Fitto y Corvinni, debido a que fue valorada por esta corporación en el primer informe de avalúo con fecha 18 de octubre de 2018.

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



22

AVALUO RUPA-3-0136

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES VERSION 2						
DESCRIPCION	CTD	UND	ESTADO	CONSERVACION	VR, UND	VR. FINAL
Lima	28,00	UND	Desarrollo	Tipo A	62.500,00	1.750.000,00
Guayabo	56,00	UND	Producción	Tipo C	192.500,00	10.780.000,00
Palma Pie de Elefante	8,00	UND	Producción	Tipo B	54.000,00	432.000,00
Higuerilla	6,00	UND	Producción	Tipo C	15.800,00	94.800,00
Chirimoyo	82,00	UND	Producción	Tipo C	13.900,00	1.139.800,00
Guabo	7,00	UND	Producción	Tipo C	27.800,00	194.600,00
Guayacan	23,00	UND	Producción	Tipo C	34.800,00	800.400,00
Urapán	6,00	UND	Producción	Tipo C	20.700,00	124.200,00
Aguacate	6,00	UND	Producción	Tipo B	178.200,00	1.069.200,00
hobo	2,00	UND	Producción	Tipo C	20.800,00	41.600,00
Maco	8,00	UND	Producción	Tipo C	77.550,00	620.400,00
Cujaca	8,00	UND	Producción	Tipo C	20.500,00	164.000,00
Mispero	13,00	UND	Producción	Tipo B	48.600,00	631.800,00
Naranja	4,00	UND	Desarrollo	Tipo A	62.500,00	250.000,00
Hierba Santa	5,00	UND	Producción	Tipo C	4.150,00	20.750,00
Mote	4,00	UND	Producción	Tipo B	2.100,00	8.400,00
Cucharo	6,00	UND	Producción	Tipo C	19.800,00	118.800,00
Tuna	6,00	UND	Producción	Tipo C	3.800,00	22.800,00
Limoncillo	10,00	UND	Producción	Tipo B	2.100,00	21.000,00
Chaman	10,00	UND	Producción	Tipo B	2.100,00	21.000,00
Cultivo de Frijol	1547,54	m2	Cosechado	rastrojos	0,00	0,00
						18.305.550,00

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural de la Vereda Pilcuán del municipio de Imués, sobre vía veredal vehicular afirmada en buen estado, que conecta con la vía Panamericana Ipiales - Pasto.
- Es un sector urbano donde existe la presencia de vivienda campesina y vivienda de descanso debido a que cuenta con clima agradable para veraneo.
- En el sector se presentan usos urbanos y rurales.
- 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.

AVALUO RUPA-3-0136

- El presente informe de avalúo versión dos (2) se adelanta como encargo realizado por la entidad solicitante, a razón de una ficha predial versión dos (2), teniendo en cuenta el cambio de uso mediante el certificado emitido el día 05 de marzo de 2019 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Imués, documento aprobado bajo el acuerdo No. 012 de 26 de junio de 2004 en donde se certifica que el predio objeto de estudio es Urbano /Rural (Protección/Recuperación) respectivamente, difiriendo en los anteriores certificados de uso de suelo expedidos del 06 de diciembre de 2017 donde se especificaba que era Urbano (Protección) y el 29 de octubre de 2018 donde se especificaba que era Rural (Agricultura Tradicional), según informe técnico de la Ficha Predial. Por lo anterior, la Lonja de propiedad Raíz de Nariño y Putumayo realiza la verificación del cruce normativo con el predio de estudio y certifica una nueva vigencia, quedando sin efecto versiones anteriores.
- Es menester, indicar que entre la Versión 1 y 2 de la Ficha Predial RUPA-3-0136, el Anexo 1 (Muro) presenta diferencia respecto de sus dimensiones; por lo cual, se realiza el análisis de precios unitarios de acuerdo a la especificidad técnica descrita en la Ficha Versión 2. Las construcciones C1 y C2 y los Anexos 2,3,4 y 5 no cambian en su descripción y cantidad por lo que se referencia el valor calculado por esta corporación en el primer informe con fecha 18 de octubre de 2018.

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- Es un predio rural con un área de 6.800,00 metros y su uso actual es de vivienda familiar.
- El predio tiene topografía ondulada y presenta forma de un polígono irregular.
- Tiene disponibilidad de agua de acueducto veredal y energía eléctrica.

15. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



24

AVALUO RUPA-3-0136

ITEM	UND	ÁREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
TERRENO VERSION 1 + VERSION 2				
Área Requerida Rural Recuperación	m2	6.505,15	32.200,00	209.465.830,00
Área Requerida Urbano Protección	m2	294,85	205.780,00	60.674.233,00
Sub total terreno VERSION 1 + VERSION 2		6.800,00		270.140.063,00
CONSTRUCCIONES VERSION 1				
C1 Vivienda	m2	90,00	322.633,00	29.036.970,00
C2 Baño	m2	3,33	527.872,00	1.757.813,76
Sub total construcciones VERSION 1				30.794.783,76
ANEXOS VERSION 1 + VERSION 2				
VERSION 2				
Muro	ml	137,52	61.681,00	8.482.371,12
VERSION 1				
Zona dura	m2	7,36	120.473,00	886.681,28
Enramada 1	m2	19,60	43.342,00	849.503,20
Enramada 2	m2	4,50	118.784,00	534.528,00
Estructura en madera	Und	1,00	66.835,00	66.835,00
Sub total Anexos VERSION 1				10.819.918,60
ESPECIES VEGETALES				
Subtotal Especies Vegetales VERSION 2	Global	1,00	18.305.550,00	18.305.550,00
VALOR TOTAL VERSION 1 + VERSION 2				330.060.315,36

VERSION 1 + VERSION 2:

SON: TRESCIENTOS TREINTA MILLONES SESENTA MIL TRESCIENTOS QUINCE CON 36/100 PESOS (\$330.060.315,36)

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

16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



25

AVALUO RUPA-3-0136

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

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO F.
ING. NEL YESSID TULCAN MUÑOZ.

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

RAA AVAL- No. 98383321
R.A.A AVAL No. 1085296272

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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

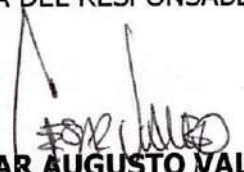


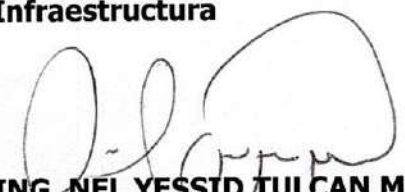
26


AVAI UO RUPA-3-0136


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

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE


ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A AVAL No. 98383321
Especialidad Avalúos Urbanos y Rurales – Especiales - Maquinaria e Infraestructura


ING. NEL YESSID TULCAN M.
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
RAA No. AVAL 1085296272
Recursos Naturales y suelos de protección.


Top. ALVARO HIDALGO HIDALGO
COORDINADOR DE AVALUOS
R.A.A AVAL No. 12952438
Especialidad Avalúos Urbanos y Rurales


LOIJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
R.A.A. AVAL No. 12960418
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



27

AVALUO RUPA-3-0136

20. ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan informe fotográfico.

Anexo técnico- Presupuestos.

Ficha predial y plano.

Acta de aprobación de Comité Técnico.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

1
RUPA 3-0136

METODOLOGIA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.

• CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS.

Bajo los parámetros establecidos en la normatividad colombiana vigente referente al cálculo del daño emergente y lucro cesante en procesos de enajenación voluntaria directa y/o expropiación en proyectos de infraestructura, a cargo de la Agencia Nacional de Infraestructura, se presentan las siguientes consideraciones:

DETERMINACIÓN DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES.

El evaluador encargado de fijar los valores deberá:

- i) Visitar el inmueble objeto de adquisición, con el propósito de cotejar la información entregada en el encargo valuatorio, para lo cual el concesionario previamente debe solicitar al beneficiario, la documentación pertinente para efectos de determinar los valores a compensar y/o indemnizar.
- ii) Verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor o su cargo.

En caso de detectar inconsistencias entre la información entregada por el responsable de formular el encargo valuatorio y la verificación de la situación del inmueble en campo, el evaluador deberá dejar constancia en su dictamen. La valoración se adelantará de conformidad con lo encontrado en la visita.

El cálculo de la indemnización solo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proyecto de modernización vial.

El evaluador en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito.

CONSULTA DE INFORMACIÓN.

De ser necesario, el evaluador encargado consultará la información de entidades u organismos, tales como: la Superintendencia de Sociedades, autoridades tributarias, Superintendencia de Industria y Comercio, las Cámaras de Comercio, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, las agremiaciones inmobiliarias, Fenalco, entre otros, acerca de estadísticas referentes a ingresos y utilidades derivadas de las actividades que se desarrollen en el respectivo inmueble.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

2

RUPA 3-0136

En el cálculo de la indemnización se deberá tener en consideración la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario en caso que aplique.

Si de acuerdo con la información obtenida y/o el cálculo realizado por el evaluador se encuentra que los ingresos y/o utilidades superan lo reportado a las autoridades tributarias, la indemnización se hará sobre lo informado a dichas autoridades.

En caso de que aparezca como no obligado tributariamente, el cálculo realizado de la indemnización no podrá superar los topes establecidos para ser contribuyente y según lo que se demuestre.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

Para efectos de realizar el cálculo de la indemnización, se deberán solicitar cotizaciones a personas naturales o jurídicas idóneas que permitan definir el valor de determinado concepto o componente de la indemnización. Las cotizaciones se solicitarán a personas domiciliadas en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición. Salvo que el concepto o componente de la indemnización lo requiera, se podrán solicitar cotizaciones a personas que se encuentren localizadas en otras jurisdicciones, o de ser el caso, internacionales.

En este caso, el evaluador encargado del cálculo de la indemnización anejará las cotizaciones realizadas, indicando el nombre de los consultados, datos de contacto (número de teléfono y correo electrónico) y acreditando su idoneidad.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado (documentos escritos y/o cotizaciones), esta deberá ser verificada, confrontada y ajustada antes de ser utilizada en los cálculos estadísticos.

ENCUESTAS. Cuando no se encuentre información de mercado o se quiera reforzar la investigación, se recurrirá a encuestas. Se reitera que estas solo se usarán para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos en que existan datos de mercado, la encuesta se utilizará como comprobación de la información obtenida.

Se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del avalúo no existían datos de mercado.

CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.

Es necesario calcular medidas de tendencia central con indicadores de dispersión como la varianza y el coeficiente de variación.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

3

RUPA 3-0136

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el valor más probable.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar la investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

El evaluador deberá consultar un número plural de cotizaciones que no podrá ser inferior a tres, salvo que se deje constancia bajo gravedad de juramento que en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición o debido a la actividad objeto de cotización, según corresponda, no existe este número de personas idóneas, evento en el cual se hará el cálculo con la(s) cotización(es) efectivamente obtenida(s).

En el caso en que no sea posible obtener las tres (3) cotizaciones (investigación de mercado), se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del cálculo no existían otras personas con las cuales hacer las cotizaciones.

• CONCEPTOS GENERALES.

Para los casos objeto de estudio, podemos definir estos conceptos en el siguiente tenor:

- I. **LUCRO CESANTE.** Dinero, ganancia, renta, provecho que una persona natural o jurídica 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; bajo esta perspectiva podemos considerar al lucro cesante como los emolumentos que se pierden, cesan con ocasión del proyecto de modernización vial.
- II. **DAÑO EMERGENTE.** El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien o cosa, el cual será determinado para cada caso en particular, dependiendo del grado de afectación. El daño emergente abarca la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester, y el advenimiento de pasivos objeto del procedimiento administrativo de incorporación al dominio público. Se debe entender por daño emergente la sustracción del bien o parte del 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.

ANEXO CALCULOS INDEMNIZACIONES.

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.

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	\$ 800.000,00
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	\$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	\$ 3.738,00
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ 803.738,00

- **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 Imués es el encargado de la prestación del servicio de **acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.**
- **NOTA 3:** El municipio de Imués, **no contempla costos de desconexión y cancelación del servicio de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.**

CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= \$00.000, 00



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

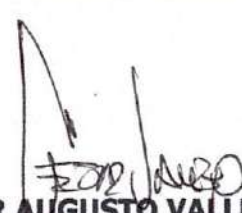
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

5
RUPA 3-0136



AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$330.060.315,36
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$803.738,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$330.864.053,36
SON: TRESCIENTOS TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y TRES CON 36/100 PESOS (\$330.864.053,36)	


ORLANDO CAICEDO RUEDA
PRESIDENTE EJECUTIVO


ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO F.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


ING. NEL YESSID TULCAN M.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
COORDINADOR DE AVALUOS



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



6
RUPA 3-0136

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.

Si la adquisición es parcial, el cálculo deberá ser proporcional al avalúo catastral y a la tarifa aplicada al área objeto de adquisición. La entidad adquirente reconocerá y pagará el valor diario establecido por el Avaluador, multiplicando dicho valor por el número de días del periodo fiscal en que la propiedad estará a cargo de la entidad".

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

6. **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%".

A continuación, se presenta el apartado de cálculos que se adelantó para la estimación de la indemnización por Impuesto predial:

PREDIO	RUPA-3-0136
AVALUO CATASTRAL	\$ 1.869.000,00
IMPUESTO PREDIAL - TASA 8 X 1000	\$ 14.952,00
TRIMESTRE	3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
INDEMNIZACION POR IMPUESTO PREDIAL.	\$ 3.738,00

* La fuente de la tasa presentada corresponde a una estimación adelantada por el cuerpo de profesionales avaluadores, de conformidad al análisis previo realizado entre valores típicos fijados por los estatutos de rentas de cada uno de los municipios afectados por la obra de infraestructura.

** La fuente de la tasa presentada corresponde a la fijada mediante Acuerdo Municipal No. 017 del 27 de noviembre del 2017 (Estatuto Tributario del Municipio de Imués), aprobada por el concejo municipal de Imués.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

ANEXOS

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 3 - RUPA-3-0136
PROPIETARIO: LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS
MUNICIPIO DE IMUES



CONSTRUCCIÓN 1 Y ENRAMADA 1



CONSTRUCCIÓN 1 Y ZONA DURA



MURO



CONSTRUCCIÓN 1

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 3 - RUPA-3-0136
PROPIETARIO: LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS
MUNICIPIO DE IMUES



CONSTRUCCIÓN 2



CONSTRUCCIÓN 2 Y ENRAMADA 2



ARBOL DE GUAYABA



PLANTA DE PLÁTANO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 3 - RUPA-3-0136
PROPIETARIO: LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS
MUNICIPIO DE IMUES



GUAYACAN



URAPAN



AGUACATE



LIMON E HIGUERILLA

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO",
U.F: 3 - RUPA-3-0136
PROPIETARIO: LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS
MUNICIPIO DE IMUES



ARBOL DE LIMON



PLANTA DE GUADUA



CULTIVOS Y ESPECIES



PIE DE ELEFANTE

TABLA DE VALORES CULTIVOS Y ESPECIES POR UNIDAD O AREA

Nombre FRUTALES Y HORTALIZAS	DESARROLLO		PRODUCCION		DECADENCIA	
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ABICHELLO	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00
ACHOGA	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 100.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00
ALFALFA	\$ 390.00	\$ 234.00	\$ 117.00	\$ 1,300.00	\$ 780.00	\$ 390.00
ANONILLO/ACHOTE SILVESTRE	\$ 13,200.00	\$ 7,920.00	\$ 3,960.00	\$ 44,000.00	\$ 26,400.00	\$ 13,200.00
AGUACATE	\$ 76,400.00	\$ 45,850.00	\$ 22,900.00	\$ 254,000.00	\$ 178,200.00	\$ 89,100.00
PIMENTON	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00
AJI	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00
AJO	\$ 30.00	\$ 20.00	\$ 10.00	\$ 100.00	\$ 60.00	\$ 30.00
ALGODON	\$ 150.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 500.00	\$ 300.00	\$ 150.00
ALMENDRA (O)	\$ 19,800.00	\$ 11,900.00	\$ 5,950.00	\$ 66,000.00	\$ 39,600.00	\$ 19,800.00
ALVERJA - ARVEJA - ARBEJA - ALBERJA	\$ 30.00	\$ 20.00	\$ 10.00	\$ 100.00	\$ 60.00	\$ 30.00
APRACACHA	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00
BARACO	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00	\$ 750.00	\$ 8,100.00	\$ 4,850.00	\$ 2,450.00
BURANO (A)	\$ 11,100.00	\$ 6,650.00	\$ 3,350.00	\$ 37,000.00	\$ 25,900.00	\$ 11,100.00
BATAIA - CAMOTE	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00
BREVA (O)	\$ 1,950.00	\$ 1,150.00	\$ 550.00	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00
CAFE - CATURRA (O) - CASTILLA (O)	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,500.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00
CALABAZA	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 300.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00
CANA - CANA BRAVA	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00	\$ 31,600.00	\$ 18,950.00	\$ 9,500.00
CAPULI	\$ 11,050.00	\$ 6,650.00	\$ 3,300.00	\$ 36,800.00	\$ 22,100.00	\$ 11,050.00
CARAMBOLLO	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 48,600.00	\$ 20,800.00
CASTAÑO	\$ 60.00	\$ 40.00	\$ 20.00	\$ 200.00	\$ 120.00	\$ 60.00
CERILLA	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 48,600.00	\$ 20,800.00
CEREZA, CIRUELA (O) - GUINDO	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 48,600.00	\$ 20,800.00
CHACHAFRUTO	\$ 11,050.00	\$ 6,650.00	\$ 3,300.00	\$ 36,800.00	\$ 22,100.00	\$ 11,050.00
CHILACUAN	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00
CHIRIMUVA (O)	\$ 11,100.00	\$ 6,650.00	\$ 3,350.00	\$ 37,000.00	\$ 25,900.00	\$ 11,100.00
CHIRO - SIDRA - CIDRAYOTA	\$ 5,200.00	\$ 3,100.00	\$ 1,550.00	\$ 17,400.00	\$ 10,450.00	\$ 5,200.00
CURUBA	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00	\$ 550.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
COL	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 100.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00
DURAZNO	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00	\$ 29,000.00	\$ 17,400.00	\$ 8,700.00
ESPARRAGO	\$ 1,600.00	\$ 950.00	\$ 500.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
ESPINACA	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 100.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00
FREDIA - PETIOA	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 48,600.00	\$ 20,800.00
FRESA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00
FRAMBUESA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00
FRUOL - (LIMA - BOLON)	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00
GRANADA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00
GRANADILLA	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00	\$ 550.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
GUABO (A)	\$ 27,800.00	\$ 16,700.00	\$ 8,350.00	\$ 92,600.00	\$ 55,550.00	\$ 27,800.00
GUANO, GUANA CHURIMO	\$ 27,800.00	\$ 16,700.00	\$ 8,350.00	\$ 92,600.00	\$ 55,550.00	\$ 27,800.00
GUANABANA (O)	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 192,500.00	\$ 82,500.00
GUASCA - PAN CON QUESO	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 192,500.00	\$ 82,500.00
GUAYABA (O)	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 192,500.00	\$ 82,500.00
GUAYABA MANZANA	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 192,500.00	\$ 82,500.00
GUAYABA PERA	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 192,500.00	\$ 82,500.00
GUAYABA PERUANA	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 192,500.00	\$ 82,500.00
GUAYABA CARAMILA	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 48,600.00	\$ 20,800.00
GUAYABILLA	\$ 11,100.00	\$ 6,650.00	\$ 3,350.00	\$ 37,000.00	\$ 25,900.00	\$ 11,100.00
GUINEO	\$ 11,100.00	\$ 6,650.00	\$ 3,350.00	\$ 37,000.00	\$ 25,900.00	\$ 11,100.00

Nombre FRUTALES Y HORTALIZAS	DESARROLLO		PRODUCCION		DECADENCIA	
	TIPO A	TIPO B	TIPO A	TIPO B	TIPO A	TIPO B
HABA - ABA (POROZO)	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00
HORO (ORO - OVO)	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00
LECHUGA	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 250.00	\$ 150.00	\$ 100.00	\$ 50.00
LIMA (LIMA LIMON)	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00	\$ 208,300.00	\$ 145,800.00	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00
LIMON - (COMUN - DULCE)	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00	\$ 208,300.00	\$ 145,800.00	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00
LIMON - (TARHIT)	\$ 87,550.00	\$ 52,550.00	\$ 291,787.00	\$ 204,250.00	\$ 87,550.00	\$ 52,550.00
LIMONCILLO	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 3,300.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 650.00
LIMONARIA	\$ 1,000.00	\$ 600.00	\$ 3,000.00	\$ 2,000.00	\$ 1,000.00	\$ 600.00
LUCUMA	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 115,700.00	\$ 69,400.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00
LULO	\$ 17,350.00	\$ 10,400.00	\$ 57,900.00	\$ 34,750.00	\$ 17,350.00	\$ 10,400.00
MAICILLO	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 1,000.00	\$ 600.00	\$ 300.00	\$ 180.00
MAIZ	\$ 80.00	\$ 50.00	\$ 250.00	\$ 150.00	\$ 80.00	\$ 50.00
MAIZ Y FREJOL (50-50)	\$ 70.00	\$ 40.00	\$ 220.00	\$ 130.00	\$ 70.00	\$ 40.00
MAIZ - FRUJO - TOMATE (m2)	\$ 500.00	\$ 300.00	\$ 1,670.00	\$ 1,000.00	\$ 500.00	\$ 300.00
MANONCILLO - MANON - MACO	\$ 77,550.00	\$ 46,550.00	\$ 258,500.00	\$ 155,100.00	\$ 77,550.00	\$ 46,550.00
MANDARINA (O)	\$ 69,450.00	\$ 41,650.00	\$ 231,500.00	\$ 138,900.00	\$ 69,450.00	\$ 41,650.00
MANDARINA LIMON	\$ 73,500.00	\$ 44,100.00	\$ 245,000.00	\$ 171,500.00	\$ 73,500.00	\$ 44,100.00
MANGO	\$ 8,650.00	\$ 5,200.00	\$ 28,900.00	\$ 17,350.00	\$ 8,650.00	\$ 5,200.00
MANZANA (O)	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00	\$ 8,100.00	\$ 5,650.00	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00
MARACUYA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00
MORA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00
MORTINO	\$ 13,800.00	\$ 8,280.00	\$ 46,000.00	\$ 27,600.00	\$ 13,800.00	\$ 8,280.00
NARANJA - OMBLIGONA - DULA	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00	\$ 208,300.00	\$ 145,800.00	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00
NARANJA - NARANJO	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00	\$ 208,300.00	\$ 145,800.00	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00
NARANJA TANGULO	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00	\$ 208,300.00	\$ 145,800.00	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00
NISPERO - MISPERO	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00
POMARROSO POMA ROSA	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00
PAPA	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00	\$ 50.00
PIANTA PAPA	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00	\$ 8,100.00	\$ 5,650.00	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00
PAPAYA (O) - PAPAYUELA (O)	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 115,700.00	\$ 69,400.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00
PEPINO - PEPIRILLO	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00
PERA - MEMBRILLO	\$ 1,980.00	\$ 1,188.00	\$ 6,600.00	\$ 4,620.00	\$ 1,980.00	\$ 1,188.00
PINA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00
PIYATA	\$ 11,100.00	\$ 6,650.00	\$ 37,000.00	\$ 25,900.00	\$ 11,100.00	\$ 6,650.00
PLATANO O CACHACO (GUINEO)	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00
POROTO	\$ 26,800.00	\$ 16,100.00	\$ 89,400.00	\$ 53,650.00	\$ 26,800.00	\$ 16,100.00
REINA CLAUDIA	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00	\$ 250.00
REPOLLO	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00	\$ 250.00
REMOLACHA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00
SAPAYO	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 3,300.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 650.00
SOYA	\$ 2,750.00	\$ 1,650.00	\$ 9,100.00	\$ 5,450.00	\$ 2,750.00	\$ 1,650.00
TOMATE CHONTO	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00
TOMATE DE ARBOL	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00	\$ 208,300.00	\$ 145,800.00	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00
TORONJA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00
UVA CASTILLA	\$ 5,200.00	\$ 3,100.00	\$ 17,400.00	\$ 10,450.00	\$ 5,200.00	\$ 3,100.00
UVILLA - UCHIVA	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 3,300.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 650.00
YUCA	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 3,300.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 650.00
YACON	\$ 350.00	\$ 200.00	\$ 1,160.00	\$ 800.00	\$ 350.00	\$ 200.00
ZANAHORIA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00
ZAPALLO - AHUYAMA	\$ 77,550.00	\$ 46,550.00	\$ 258,500.00	\$ 155,100.00	\$ 77,550.00	\$ 46,550.00
ZAPOTE						

Nombre MADERABLES	DESARROLLO		PRODUCCION		DECADENCIA	
	TIPO A	TIPO B	TIPO A	TIPO B	TIPO A	TIPO B
ALAMO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 20,700.00
ALISO - CEREZO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 20,700.00
ACACIO (A)	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 20,700.00
ACACIO (A) m2	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 350.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00
ACACIA JAPONESA	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 20,700.00
ACEBO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 20,700.00
ALCAPARRO (A)	\$ 34,800.00	\$ 20,900.00	\$ 10,450.00	\$ 69,000.00	\$ 34,800.00	\$ 34,800.00
AMARILLO	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 69,300.00
ARAUCA	\$ 31,500.00	\$ 18,900.00	\$ 9,450.00	\$ 63,000.00	\$ 31,500.00	\$ 31,500.00
ARBOC DE TE	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 20,700.00
ARBOC FLOR DE MORADO	\$ 34,800.00	\$ 20,900.00	\$ 10,450.00	\$ 69,000.00	\$ 34,800.00	\$ 34,800.00
ARRAYAN	\$ 41,700.00	\$ 25,000.00	\$ 12,500.00	\$ 83,400.00	\$ 41,700.00	\$ 41,700.00
BALISO, BALISO BOBO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 20,700.00
CEBRILLO	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 69,300.00
CIPRE	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 7,900.00
ENCINO - ENICIA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 7,900.00
EUCALIPTO (ARBOL)	\$ 34,800.00	\$ 20,900.00	\$ 10,450.00	\$ 69,000.00	\$ 34,800.00	\$ 34,800.00
EUCALIPTO (ARBUSTO)	\$ 34,800.00	\$ 20,900.00	\$ 10,450.00	\$ 69,000.00	\$ 34,800.00	\$ 34,800.00
PENCA A FIQUE - CABUYA (O) - CABUYA	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00	\$ 17,400.00	\$ 8,700.00	\$ 8,700.00
HOLLY LISO	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 13,900.00
GRANADILLO	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 69,300.00
GUAYACAN	\$ 34,800.00	\$ 20,900.00	\$ 10,450.00	\$ 69,000.00	\$ 34,800.00	\$ 34,800.00
JACARANDA	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 69,300.00
JUNCO - MICO (M2)	\$ 4,700.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00	\$ 9,400.00	\$ 4,700.00	\$ 4,700.00
LIQUOR - MICO	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 69,300.00
LIQUOR	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 20,700.00
NIEM - NIEM	\$ 64,800.00	\$ 38,900.00	\$ 19,450.00	\$ 129,600.00	\$ 64,800.00	\$ 64,800.00
NOGAL (CAJETERO)	\$ 16,500.00	\$ 9,900.00	\$ 4,950.00	\$ 33,000.00	\$ 16,500.00	\$ 16,500.00
OLIVO	\$ 16,500.00	\$ 9,900.00	\$ 4,950.00	\$ 33,000.00	\$ 16,500.00	\$ 16,500.00
(OLIVO) OLIVO DE CERA (M2)	\$ 660.00	\$ 396.00	\$ 198.00	\$ 1,320.00	\$ 660.00	\$ 660.00
PALO DE ROSA	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 20,700.00
PANDALO (A)	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00	\$ 17,400.00	\$ 8,700.00	\$ 8,700.00
PENCA (MEXICANA)	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 20,700.00
PINO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 20,700.00
PINO JAPONES	\$ 2,500.00	\$ 1,500.00	\$ 750.00	\$ 4,500.00	\$ 2,500.00	\$ 2,500.00
PINO (ESPATULA - PATULA - CIPRES) M2	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 25,200.00	\$ 12,600.00	\$ 12,600.00
PINO LIMON	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 69,300.00
ROBLE	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 20,700.00
ROSA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 13,900.00
SAUCE	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 20,700.00
URAPAN	\$ 16,500.00	\$ 9,900.00	\$ 4,950.00	\$ 33,000.00	\$ 16,500.00	\$ 16,500.00
VARISANTA	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 5,500.00	\$ 2,800.00	\$ 2,800.00
EUCALIPTO - ACACIO m2	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 350.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00
EUCALIPTO - ALISO - CHILCA m2	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00	\$ 750.00	\$ 4,900.00	\$ 2,450.00	\$ 2,450.00
EUCALIPTO - PINO - OLIVO m2	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 3,500.00
BOSQUE DE EUCALIPTO (M2)	\$ 9,048.00	\$ 5,429.00	\$ 2,714.00	\$ 18,096.00	\$ 9,048.00	\$ 9,048.00
BOSQUE DE EUCALIPTO (M2) 1 arbol cada 2 m2	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 350.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 1,100.00
BOSQUE DE EUCALIPTO Y ALISO (M2)	\$ 6,339.00	\$ 3,803.00	\$ 1,902.00	\$ 12,678.00	\$ 6,339.00	\$ 6,339.00
BOSQUE DE EUCALIPTO PINO Y CIPRES (M2)	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 5,500.00	\$ 2,800.00	\$ 2,800.00
BOSQUE DE EUCALIPTO Y PINO (M2)	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 5,500.00	\$ 2,800.00	\$ 2,800.00

Nombre NATIVAS	DESARROLLO		PRODUCCION		DECADENCIA	
	TIPO A	TIPO B	TIPO A	TIPO B	TIPO A	TIPO B
AGUAMUCA	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 3,700.00	\$ 1,100.00	\$ 1,850.00	\$ 1,100.00
ALBARRACIN (ALBARENSIA)	\$ 20,500.00	\$ 12,300.00	\$ 68,400.00	\$ 41,050.00	\$ 34,200.00	\$ 20,500.00
ALTEMISA - MARCO - ALTEMISA	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00
ARBOL DE ADOROTE	\$ 3,800.00	\$ 2,300.00	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00
ARBOL DE HOJA DE CUCHARA - ARBOL DE CUCHARA	\$ 19,800.00	\$ 11,900.00	\$ 66,000.00	\$ 39,600.00	\$ 33,000.00	\$ 19,800.00
ARBOL DE ROSA (PLANTA DE ROSA) ROSA SILVESTRE	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00
ARBOL DE PALO DE LEON	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 42,000.00	\$ 25,200.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00
ARBOL TINTO	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 31,600.00	\$ 18,950.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00
ARBOL DE DUJAS	\$ 10,400.00	\$ 6,250.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 17,350.00	\$ 10,400.00
ARNALUJO	\$ 950.00	\$ 550.00	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 1,600.00	\$ 950.00
PLANTA O BENICO DE SANTA MARIA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00
BERBERA (O)	\$ 3,800.00	\$ 2,300.00	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00
BORRACHERO	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 5,250.00	\$ 3,150.00
BOSQUES NATIVOS (m2)	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,850.00	\$ 1,100.00
BOTON DE ORO - FLOR DE ORO - LLUVIA DE ORO - BOTONCILLO	\$ 9,900.00	\$ 5,950.00	\$ 33,000.00	\$ 19,800.00	\$ 16,500.00	\$ 9,900.00
CACTUS - NOPAL	\$ 10,400.00	\$ 6,250.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 17,350.00	\$ 10,400.00
CACTUS BARBAS DE ARIJULO	\$ 10,400.00	\$ 6,250.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 17,350.00	\$ 10,400.00
CANABULLO	\$ 2,550.00	\$ 1,550.00	\$ 8,500.00	\$ 5,100.00	\$ 4,250.00	\$ 2,550.00
CARCANO	\$ 4,750.00	\$ 2,850.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00	\$ 7,950.00	\$ 4,750.00
CARRIZO	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00
CASPE - CASPI	\$ 15,600.00	\$ 9,350.00	\$ 47,000.00	\$ 31,200.00	\$ 26,000.00	\$ 15,600.00
CENICIO	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 5,250.00	\$ 3,150.00
CERCA VIVA (ESPECIES NATIVAS ML)	\$ 4,150.00	\$ 2,500.00	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00
CHAGUAR - BROPELIA - OURCHES	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 42,000.00	\$ 25,200.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00
CHAMAN	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00
CHAMICO	\$ 3,800.00	\$ 2,300.00	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00
CHAPAN	\$ 20,500.00	\$ 12,300.00	\$ 68,400.00	\$ 41,050.00	\$ 34,200.00	\$ 20,500.00
CHAMUELAN - CHAMALEON	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 31,600.00	\$ 18,950.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00
CHAUCHILLA	\$ 24,300.00	\$ 14,600.00	\$ 81,000.00	\$ 48,600.00	\$ 40,500.00	\$ 24,300.00
CHICALA	\$ 20,500.00	\$ 12,300.00	\$ 68,400.00	\$ 41,050.00	\$ 34,200.00	\$ 20,500.00
CHILCA	\$ 20,500.00	\$ 12,300.00	\$ 68,400.00	\$ 41,050.00	\$ 34,200.00	\$ 20,500.00
CHICHAGUA	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00
CHIPALLA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 23,100.00	\$ 13,850.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00
CHUCHUM	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 5,250.00	\$ 3,150.00
CHUNCHURO	\$ 4,150.00	\$ 2,500.00	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00
CHIPAVA	\$ 20,500.00	\$ 12,300.00	\$ 68,400.00	\$ 41,050.00	\$ 34,200.00	\$ 20,500.00
COLLA - COYA	\$ 950.00	\$ 550.00	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 1,600.00	\$ 950.00
CONGONA - CONGORA	\$ 950.00	\$ 550.00	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 1,600.00	\$ 950.00
CUERO DE SAPO	\$ 20,500.00	\$ 12,300.00	\$ 68,400.00	\$ 41,050.00	\$ 34,200.00	\$ 20,500.00
CUECHE	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00
ESCORILLA - TRIOMETILLA	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 5,250.00	\$ 3,150.00
ESPECIES NATIVAS	\$ 4,150.00	\$ 2,500.00	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00
ESPECIES NATIVAS - ARRIUSTOS Y BOSQUES NATIVALES (m2)	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,850.00	\$ 1,100.00
ESPIÑA	\$ 950.00	\$ 550.00	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 1,600.00	\$ 950.00
ESPINO (ESPINO BLANCO)	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 31,600.00	\$ 18,950.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00
FLORIPONDIO (GUANTO BLANCO)	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 5,250.00	\$ 3,150.00
FRALLEJON	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00
FRALLEJON BEJICO	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00
FRALLEJON BLANCO	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00
GUACO	\$ 10,400.00	\$ 6,250.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 17,350.00	\$ 10,400.00
GUAMUCA (O)	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 5,250.00	\$ 3,150.00
GUARANGO	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 31,600.00	\$ 18,950.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00
GUAYABILLO (A)	\$ 3,800.00	\$ 2,300.00	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00
FLOR DE SAPO HERBA DE SAPO	\$ 950.00	\$ 550.00	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 1,600.00	\$ 950.00
FRIDOL DE MONTE	\$ 4,150.00	\$ 2,500.00	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00
HERBA SANTA	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00	\$ 52,600.00	\$ 31,550.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00
HUEBILLA	\$ 3,750.00	\$ 2,250.00	\$ 12,500.00	\$ 7,500.00	\$ 6,250.00	\$ 3,750.00
JABILICABA						

Nombre ORNAMENTALES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
HELECHO CHINO	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
HIGUERO (HIGO)	\$ 27,800.00	\$ 16,700.00	\$ 8,350.00	\$ 92,600.00	\$ 55,550.00	\$ 27,800.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00
HOJA ORNAMENTALES	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
HOJA ROTA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
HORTENCIA	\$ 2,400.00	\$ 1,450.00	\$ 700.00	\$ 8,000.00	\$ 4,800.00	\$ 2,400.00	\$ 4,000.00	\$ 2,400.00	\$ 1,200.00
IRACA	\$ 9,900.00	\$ 5,950.00	\$ 2,950.00	\$ 33,000.00	\$ 19,800.00	\$ 9,900.00	\$ 16,500.00	\$ 9,900.00	\$ 4,950.00
JAZMIN	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
JAZMIN DE CARO	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
JAZMIN (DE CIELO)	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
JAZMIN (DE NOCHE)	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
LENGUA DE GATO	\$ 3,900.00	\$ 2,350.00	\$ 1,150.00	\$ 13,000.00	\$ 7,800.00	\$ 3,900.00	\$ 6,500.00	\$ 3,900.00	\$ 1,950.00
LENGUA DE SUEGRA	\$ 3,900.00	\$ 2,350.00	\$ 1,150.00	\$ 13,000.00	\$ 7,800.00	\$ 3,900.00	\$ 6,500.00	\$ 3,900.00	\$ 1,950.00
LIBERAL	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
LIPON SWIRGLEA	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
LIRIO	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
LLAVIA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
LLAVARADA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,050.00	\$ 23,100.00	\$ 13,850.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
LOBELIA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
MAGNOLIA	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,300.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
MANO DE DIOS	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
MANO DE TIGRE - BALAZO - MONSIEA	\$ 9,900.00	\$ 5,950.00	\$ 2,950.00	\$ 33,000.00	\$ 19,800.00	\$ 9,900.00	\$ 16,500.00	\$ 9,900.00	\$ 4,950.00
MANTO DE MARIA - MANTO VIRGEN	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
MARGARITA NATIVA	\$ 350.00	\$ 200.00	\$ 100.00	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 350.00	\$ 550.00	\$ 350.00	\$ 150.00
MANZANITA	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 12,300.00	\$ 7,400.00	\$ 3,700.00	\$ 6,150.00	\$ 3,700.00	\$ 1,850.00
MIAMI	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
MIRRA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
MORADA (O) FLOR MORADA	\$ 26,400.00	\$ 15,850.00	\$ 7,900.00	\$ 88,000.00	\$ 52,800.00	\$ 26,400.00	\$ 44,000.00	\$ 26,400.00	\$ 13,200.00
NARCISO	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
NARDO	\$ 3,950.00	\$ 2,350.00	\$ 1,200.00	\$ 13,200.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00	\$ 6,600.00	\$ 3,950.00	\$ 2,000.00
OREJA DE ALCE	\$ 3,950.00	\$ 2,350.00	\$ 1,200.00	\$ 13,200.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00	\$ 6,600.00	\$ 3,950.00	\$ 2,000.00
ORQUIDEA	\$ 12,600.00	\$ 7,750.00	\$ 3,800.00	\$ 42,000.00	\$ 25,200.00	\$ 12,600.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00
ORQUIDEA PLATANILLO	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
PALMA - PALMILLA - PALMERA	\$ 54,000.00	\$ 32,400.00	\$ 16,200.00	\$ 180,000.00	\$ 108,000.00	\$ 54,000.00	\$ 90,000.00	\$ 54,000.00	\$ 27,000.00
PALMA COLA DE GANZO	\$ 18,000.00	\$ 10,800.00	\$ 5,400.00	\$ 60,000.00	\$ 36,000.00	\$ 18,000.00	\$ 30,000.00	\$ 18,000.00	\$ 9,000.00
PALMA DE LA FELICIDAD	\$ 18,000.00	\$ 10,800.00	\$ 5,400.00	\$ 60,000.00	\$ 36,000.00	\$ 18,000.00	\$ 30,000.00	\$ 18,000.00	\$ 9,000.00
PALMA JARDIN - ORNAMENTAL - PALMITA	\$ 18,000.00	\$ 10,800.00	\$ 5,400.00	\$ 60,000.00	\$ 36,000.00	\$ 18,000.00	\$ 30,000.00	\$ 18,000.00	\$ 9,000.00
CO - ORNAMENTAL	\$ 18,000.00	\$ 10,800.00	\$ 5,400.00	\$ 60,000.00	\$ 36,000.00	\$ 18,000.00	\$ 30,000.00	\$ 18,000.00	\$ 9,000.00
PALMA PIE DE ELEFANTE - PALMA DE ELEFANTE - PALMA DE COCO	\$ 54,000.00	\$ 32,400.00	\$ 16,200.00	\$ 180,000.00	\$ 108,000.00	\$ 54,000.00	\$ 90,000.00	\$ 54,000.00	\$ 27,000.00
PENSAMIENTO	\$ 4,750.00	\$ 2,850.00	\$ 1,450.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00	\$ 4,750.00	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00
PLANTA NAVIDENA - FLOR DE NAVIDAD - PONSSETIA - RONSETIA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
PRIMERA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
PLANTA DE ENSUEÑO	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
PLANTA DE ESPICA	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00	\$ 35,000.00	\$ 21,000.00	\$ 10,500.00	\$ 17,500.00	\$ 10,500.00	\$ 5,250.00
PLANTAS DE IBILAN - IVILAN (IBILAN AZUL)	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
PLANTA DE PODER	\$ 4,500.00	\$ 2,700.00	\$ 1,350.00	\$ 15,000.00	\$ 9,000.00	\$ 4,500.00	\$ 7,500.00	\$ 4,500.00	\$ 2,250.00
POMPON (POMPON DE NOVIA)	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
PAPIRO	\$ 4,500.00	\$ 2,700.00	\$ 1,350.00	\$ 15,000.00	\$ 9,000.00	\$ 4,500.00	\$ 7,500.00	\$ 4,500.00	\$ 2,250.00
PLATANILLO, HELICONIA ROJA - AMARILLA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
QUINDE	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
RESUCITADA (O) - CAYENO	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,300.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
ROSA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
ROSA NEGRA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
ROSA VERDE	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
ROSA - ROSA DE ALEJANDRIA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
ROSA ALABASTRO	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
RUEDA	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
SIEMPRE BELLA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
SIEMPRE VIVA	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00	\$ 2,100.00	\$ 1,250.00	\$ 650.00	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 300.00
TILIA	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 12,300.00	\$ 7,400.00	\$ 3,700.00	\$ 6,150.00	\$ 3,700.00	\$ 1,850.00
TOTORA	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00	\$ 29,000.00	\$ 17,400.00	\$ 8,700.00	\$ 14,500.00	\$ 8,700.00	\$ 4,350.00
TULIPAN - AVIFLOR (A)	\$ 2,500.00	\$ 1,500.00	\$ 750.00	\$ 8,400.00	\$ 5,050.00	\$ 2,500.00	\$ 4,200.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00
VENTUROSA	\$ 2,500.00	\$ 1,500.00	\$ 750.00	\$ 8,400.00	\$ 5,050.00	\$ 2,500.00	\$ 4,200.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00
VERANERA - VERANERA ROJA	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,300.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
VICUNDO (VICUNDO FOSTORI)	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
ZARCILLO DE MONTE	\$ 2,400.00	\$ 1,450.00	\$ 700.00	\$ 8,000.00	\$ 4,800.00	\$ 2,400.00	\$ 4,000.00	\$ 2,400.00	\$ 1,200.00
ZINBIA O FLOR DE PAPEL	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
ZACHAPANCA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00

CONSTRUCCION 1 - 3-0136						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1.	PRELIMINARES					
1,1	Localización y Replanteo lote	M2	90,00	\$ 2.930,00	\$ 263.700,00	
1,2	Descapote y Limpieza	M2	90,00	\$ 3.000,00	\$ 270.000,00	
1,5	Retiro de Sobrantes	M3	27,00	\$ 18.000,00	\$ 486.000,00	
1,6	Campamento en madera	GL	1,00	\$ 650.000,00	\$ 650.000,00	
	VALOR CAPITULO					\$ 1.669.700,00
2.	CIMIENTOS					
2,1	Excavacion manual para cimientos	M3	9,93	\$ 25.000,00	\$ 248.250,00	
2,2	Desalajo material sobrante	M3	14,89	\$ 18.000,00	\$ 268.020,00	
2,3	Mejoramiento de suelo	m3	11,91	\$ 120.000,00	\$ 1.429.200,00	
2,4	Solado concreto 1:2:4	m3	5,96	\$ 300.000,00	\$ 1.788.000,00	
2,5	Cimiento Corrido Cto. Ciclopeo	M3	9,53	\$ 307.454,00	\$ 2.930.036,62	
2,7	Relleno compactado material común	M3	44,67	\$ 30.000,00	\$ 1.340.100,00	
	VALOR CAPITULO					\$ 8.003.606,62
3.	ESTRUCTURAS					
3,2	Placa de piso E=0,10 3000 PSI	M2	90,00	\$ 47.535,00	\$ 4.278.150,00	
	VALOR CAPITULO					\$ 4.278.150,00
4.	MAMPOSTERIA y REPELOS					
4,1	Muro en soga ladrillo común	M2	119,14	\$ 45.902,00	\$ 5.468.764,28	
4,3	Pañete sobre muros	M2	238,28	\$ 18.915,00	\$ 4.507.066,20	
	VALOR CAPITULO					\$ 9.975.830,48
5.	INSTALACION SANITARIA/ HIDRAULICA					
5,1	Excavación a mano para tubería	M3	2,50	\$ 22.000,00	\$ 55.000,00	
5,2	Punto sanitario	UN	1,00	\$ 57.547,00	\$ 57.547,00	
5,3	Punto Hidraulico	UN	2,00	\$ 88.555,00	\$ 177.110,00	
6,1	Caja de Inspeccion 60x50x57	UN	1,00	\$ 350.000,00	\$ 350.000,00	
5,3	Relleno compactado tuberías	M3	2,50	\$ 30.000,00	\$ 75.000,00	
	VALOR CAPITULO					\$ 714.657,00
6.	INSTALACIONES ELECTRICAS					
6,1	Tablero de 4 circuitos Monofasico	UN	1,00	\$ 457.007,00	\$ 457.007,00	
6,2	Punto electrico hasta (5 mts).	UN	5,00	\$ 89.215,00	\$ 446.075,00	
	VALOR CAPITULO					\$ 903.082,00
7.	CUBIERTAS					
8,1	Teja de asbesto cemento	M2	47,00	\$ 36.416,00	\$ 1.711.552,00	
8,2	Teja de zinc	M2	47,00	\$ 25.591,00	\$ 1.202.777,00	
8,3	Estructura en madera	M2	94,00	\$ 25.591,00	\$ 2.405.554,00	
	VALOR CAPITULO					\$ 5.319.883,00
10	PINTURAS Y ACABADOS					
10,3	Vinilo Tipo 1 lavable	M2	238,28	\$ 4.585,00	\$ 1.092.513,80	
	VALOR CAPITULO					\$ 1.092.513,80
11	CARPINTERIA METALICA Y MADERA					
11,1	Ventanería metálica	M2	2,00	\$ 118.620,00	\$ 237.240,00	
11,2	Vidrios 3 mm	M2	2,00	\$ 57.097,00	\$ 114.194,00	
11,4	Puerta madera	und	2,00	\$ 142.118,00	\$ 284.236,00	
	VALOR CAPITULO					\$ 635.670,00
12	OBRAS EXTERIORES Y LIMPIEZA					
12,1	Limpieza Permanente	Glb	1,00	\$ 270.000,00	\$ 270.000,00	
12,2	Desalajo de sobrantes	Glb	1,00	\$ 230.000,00	\$ 230.000,00	
	VALOR CAPITULO					\$ 500.000,00
COSTO DIRECTO						\$ 33.093.092,90
A.U.I. % 25						\$ 8.273.273,23
UTILIDAD 5%						\$ 1.654.654,65
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 314.384,38
COSTO TOTAL						\$ 41.680.750,51
VALOR m2 DE CONSTRUCCION						\$ 463.119,45

C2 BAÑO						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	3,33	3.028,00	\$ 10.083,24	
1.2	Descapote	m2	3,33	3.000,00	\$ 9.990,00	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,50	20.500,00	\$ 10.250,00	
1.4	Recebo compactado	m2	3,33	17.174,00	\$ 57.189,42	
	Total Capítulo					\$ 87.512,66
2	CONCRETOS					
2.1	Concreto de limpieza	m2	0,34	22.795,00	\$ 7.750,30	
2.6	Placa de contrapiso	m2	3,33	47.535,00	\$ 158.291,55	
	Total Capítulo					\$ 166.041,85
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en ladrillo común e = .15 m.	m2	7,33	45.902,00	\$ 336.461,66	
	Total Capítulo					\$ 336.461,66
4	INSTALACIONES SANITARIAS					
4.1	Cajas de inspección .57x.60 m.	un	1,00	232.657,00	\$ 232.657,00	
4.2	Punto sanitario general	pto.	3,00	57.547,00	\$ 172.641,00	
4.3	Sanitario economico	un	1,00	257.384,00	\$ 257.384,00	
	Total Capítulo					\$ 662.682,00
5	INSTALACIONES HIDRAULICAS					
5.1	Registro de Ø1/2"	un	1,00	46.979,00	\$ 46.979,00	
5.2	Punto hidráulico a.f. de Ø 1/2"	pto.	1,00	88.555,00	\$ 88.555,00	
	Total Capítulo					\$ 135.534,00
8	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
8.1	Repello de muros	m2	14,66	18.915,00	\$ 277.293,90	
8.2	Repello pisos	m2	3,33	18.915,00	\$ 62.986,95	
	Total Capítulo					\$ 340.280,85
9	INSTALACIONES ELECTRICAS					
9.2	Puntos eléctricos	Pto.	2,00	89.215,00	\$ 178.430,00	
	Total capítulo					\$ 178.430,00
11	CUBIERTA					
11.1	Cubierta en teja de zinc	m2	1,00	36.416,00	\$ 36.416,00	
	Total capítulo					\$ 36.416,00
12	ASEO GENERAL					
12.1	Limpieza y aseo general	glb	1,00	60.000,00	\$ 60.000,00	
	Total Capítulo					\$ 60.000,00
	COSTO DIRECTO					\$ 2.003.359,02
	A.U.I. % 25					\$ 500.839,76
	UTILIDAD 5%					\$ 100.167,95
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 19.031,91
	COSTO TOTAL					\$ 2.523.230,69
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 757.726,93

ANEXO 1 MURO EN PIEDRA						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	137,52	\$ 3.028,00	\$ 416.410,56	
1.2	Descapote	m2	137,52	\$ 2.939,00	\$ 404.171,28	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	68,76	\$ 20.500,00	\$ 1.409.580,00	
1.4	Recebo compactado	m2	68,76	\$ 17.174,00	\$ 1.180.884,24	
	Total Capítulo					\$ 3.411.046,08
2	CONCRETOS					
2.2	Concreto de limpieza	m3	5,40	\$ 22.795,00	\$ 123.093,00	
2.2	Concreto ciclópeo	m3	22,10	\$ 118.507,00	\$ 2.619.004,70	
	Total Capítulo					\$ 2.742.087,70
3	MAPOSTERIA					
3.1	Muros en Piedra	m3	82,52	\$ 45.000,00	\$ 3.713.400,00	
	Total Capítulo					\$ 3.713.400,00
4	ASEO GENERAL					
4.1	Limpieza y aseo general	m2	137,52	\$ 5.000,00	\$ 687.600,00	
	Total Capítulo					\$ 687.600,00
COSTO DIRECTO						\$ 10.554.143,78
A.U.I. % 25						\$ 2.638.535,95
UTILIDAD 5%						\$ 527.707,19
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 100.264,37
COSTO TOTAL						\$ 13.292.944,09
VALOR M CONSTRUCCION						\$ 96.661,90



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 3-0136

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



1

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 0633 del 2.019

FECHA: San Juan de Pasto, 13 de agosto de 2019

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
ING. LIVIO N. BOLAÑOS NARVAEZ
ARQ. FRANCISCO ARTEAGA CERON
MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA
ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR COMITÉ

CARGO
PRESIDENTE EJECUTIVO

COMISIONADO

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUIN

La sesión fue presidida por el Zoot. Orlando Caicedo Rueda quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretario el Ing. Livio Néstor Bolaños Narváez.

ORDEN DEL DIA

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum:

Se verifico que hay quórum deliberatorio y decisorio con la asistencia de (4) miembros y los ponentes.

2. Presentación avalúo:

El Ing. Cesar Augusto Vallejo Franco y el Ing. Nel Yessid Tulcan. rinden ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA - 3 - 0136, predio denominado El Maco, ubicado en la Vereda Pilcuán - Municipio de Imués - Nariño.

No	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL - MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA -3- 0136	IMUES	52354000000000001600560000000000/254-5326

Revisadas las metodologías aplicadas y los valores obtenidos se encuentra que las mismas se ajustan con los parámetros requeridos para la elaboración del avalúo y se aprueban los valores resultantes de acuerdo a la siguiente liquidación:



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 3-0136

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

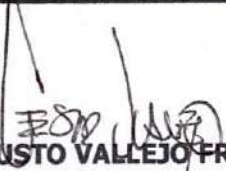
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



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

ITEM	UND	ÁREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
TERRENO VERSION 1 + VERSION 2				
Área Requerida Rural Recuperación	m2	6.505,15	32.200,00	209.465.830,00
Área Requerida Urbano Protección	m2	294,85	205.780,00	60.674.233,00
Sub total terreno VERSION 1 + VERSION 2		6.800,00		270.140.063,00
CONSTRUCCIONES VERSION 1				
C1 Vivienda	m2	90,00	322.633,00	29.036.970,00
C2 Baño	m2	3,33	527.872,00	1.757.813,76
Sub total construcciones VERSION 1				30.794.783,76
ANEXOS VERSION 1 + VERSION 2				
VERSION 2				
Muro	ml	137,52	61.681,00	8.482.371,12
VERSION 1				
Zona dura	m2	7,36	120.473,00	886.681,28
Enramada 1	m2	19,60	43.342,00	849.503,20
Enramada 2	m2	4,50	118.784,00	534.528,00
Estructura en madera	Und	1,00	66.835,00	66.835,00
Subtotal Anexos VERSION 1				10.819.918,60
ESPECIES VEGETALES				
Subtotal Especies Vegetales VERSION 2	Global	1,00	18.305.550,00	18.305.550,00
VALOR TOTAL VERSION 1 + VERSION 2				330.060.315,36

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$330.060.315,36
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$803.738,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$330.864.053,36
SON: TRESCIENTOS TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y TRES CON 36/100 PESOS (\$330.864.053,36)	


ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. AVAL 98383321 - AVAL


ING. NEL YESSID TULCAN M.
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. 1085296272- AVAL



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 3-0136

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

3

COMITÉ AVALUOS

gubido de
TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
R.A.A. No. AVAL 98383321

Caicedo
ORLANDO CAICEDO RUEDA
R.A.A. No. AVAL 12960418

Livio Bolaños
ING. LIVIO BOLAÑOS N.
R.A.A. No. AVAL 12961630

Francisco Arteaga Ceron
FRANCISCO ARTEGA CERON
R.A.A. No. AVAL 12970308

Pilcuan Viejo, 08 Octubre de 2019

Señores

CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR

CORRESPONDENCIA RECIBIDA
Rad. cerro: R-02-2019-00803206
Fecha: 08/10/2019 10:27:37 a. m.
Usuario: info
PROYECTO: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DESCRIPCION DE LOS ANEXOS: 5 FOLIOS

Respetados Señores

Asunto: Derecho de Petición. Artículo 23 de la Constitución Política y Ley 1755 de 2015.

Solicitud de Verificación de Avalúo Comercial Corporativo para que se tome en cuenta dentro de la Oferta Formal de Compra en afectación de la ficha predial RUPA-3-0136, predio denominado "MACO" vereda Pilcuán municipio de Imués departamento de Nariño identificado con cedula catastral N° 5235400000000000160056000000000 y matrícula inmobiliaria número 254-5326 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres.

Cordial Saludo. Yo, OMAR WILLIAM URBANO identificado con cédula de ciudadanía 5.262.679 expedida en Imués, obrando en representación conforme a poder debidamente conferido de la señora MARÍA DEL ROSARIO PANTOJA identificada con cédula de ciudadanía 31.914.865 expedida en Cali (titular inscrita en falsa tradición), así mismo, en representación de los señores LUZ MILA YASCUAL URBANO, identificada con cédula de ciudadanía 67.043.348 expedida en Cali, CARMEN ALICIA YASCUAL URBANO, identificada con cédula de ciudadanía 29.111.032 expedida en Cali, DAGOBERTO YASCUAL URBANO identificado con cédula de ciudadanía 98.394.010 expedida en Pasto y JESÚS HERNANDO YASCUAL URBANO identificado con cédula de ciudadanía 12.754.036 expedida en Pasto, en calidad de herederos determinados del señor JOSÉ AGUSTIN YASCUAL DE LA CRUZ y PARMÉNIDES YASCUAL DE LA CRUZ, titulares fallecidos del predio denominado "MACO", DP-OFC-0832-18, y en el mío propio que he morado toda mi vida en este predio, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Constitución Política, en concordancia con la Ley 1755 de 2015, comedidamente me permito presentar la petición que más adelante se describe.

Hechos: En la oferta de compra para el predio denominado Maco. RUPA-30136 por parte de la ANI y Concesionaria Vial Unión del sur S.A.S, presentan un precio por metro cuadrado de terreno de 32.200 pesos considerándolo en el avalúo como área rural. Pero en la misma área con las mismas características otro predio colindante con el predio denominado Maco propiedad de la Señora Betty Liliana Calpa Caicedo y Otros RUPA-30143 lo consideraron área urbana por lo cual el precio es de 149.300. Una diferencia abismal en el precio de dos predios en iguales condiciones y además teniendo en cuenta que el predio denominado Maco llega hasta el filo de la carretera Panamericana como lo confirman los linderos establecidos en la escritura Pública Nro. 746 del 18 de Julio de 2006 de la Notaria Primera de Tuquerres se entiende claramente que el predio corresponde una parte al sector urbano.

Además de eso hay otros predios como el del Señor José Mardoqueo Rosero Bonilla que tiene iguales condiciones ya que en el pasado formaban un solo predio con el denominado Maco perteneciente a la familia de mis representados y al cual también lo denominaron urbano por lo cual el precio por metro cuadrado es todavía mayor con respecto a los dos predios.

En el proceso de investigación llevado acabo entiendo que el error no es del consorcio sino de planeación Imues y en el IGAC, pero ruego se tenga en cuenta que a la hora de firmar la promesa de venta, hablamos claramente con la Señora Jennifer Calderón que no estábamos de acuerdo en el precio que está avaluado así como tampoco estábamos de acuerdo con el mapa que suministrado del predio donde se mostraba que no llegaba hasta la carretera panamericana, cuando claramente se podía ver que si tocaba la carretera como lo pudo evidenciar la funcionaria de manera ocular y ella dijo que fijó una clausula en la promesa que diera lugar a una posible modificación, con esa condición firme para no entorpecer el trabajo del consorcio, sé que el consorcio es una empresa seria y muy respetuosa de los procesos con esa confianza firme mientras se hacia la investigación que dio como resultado que claramente había un error en la descripción del tipo de terreno que fue corregida.

Petición. Ruego de manera muy respetuosa se verifique el avalúo y se aumente el valor a la mitad del predio ya que la otra mitad perteneciente al Sr. Puchana y su esposa, por ser ellos únicos propietarios y nunca haber hecho uso para vivir ni sustentarse de él, no se ven afectados y manifiestan estar conformes. En verdad apelo al manejo correcto que le dan a los procesos y entiendan que en las empresas ocurren errores y en este caso el error de planeación nos deja prácticamente en la calle y desde luego ellos dicen que en todo lado pueden ocurrir errores pero ellos no tienen modo de ayudarnos más que haciendo la corrección pertinente. Decimos que nos quedamos en la calle porque con el precio avaluado para 6 familias que somos los dueños de la mitad de lo que era el predio en verdad no nos alcanza para adquirir otra propiedad con las condiciones que tenía la nuestra, pues el precio por metro cuadrado lo quieren vender a más de 300000 pesos eso ustedes lo pueden corroborar en el momento que lo deseen. Rogamos nos ayuden para no quedar en condiciones precarias con nuestros hijos. Ya el consorcio hizo uso de esos terrenos sin ninguna interrupción por parte nuestra. Por todo lo anterior suplicamos que por favor tengan en cuenta nuestra petición y nos ayuden ya que lo que estamos pidiendo no es ningún abuso de nuestra parte y recurrimos a su ayuda porque en verdad lo necesitamos.

Muchas gracias por su atención

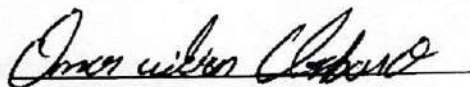
Se adjunta documento entregado en planeación Imues

La respuesta en términos de oportunidad y eficacia de que trata la C.N, favor hacerla llegar al siguiente correo o celulares.

cayas10@hotmail.com

Celulares 3136904470 3124472384

Cordialmente



Omar William Urbano

C.C. 5.262.679 de Imués Nariño

LEY 9A DE 1.989 (Enero 11)

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

EL CONGRESO DE COLOMBIA,
DECRETA;

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por
enajenación voluntaria y por expropiación

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

"Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales"^{1[14]}.

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

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

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

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

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

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

^{1[14]} Conc. Código Civil, Artículo 665 "Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

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

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

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

ARTÍCULO 15°. El inciso 1o. fue sustituido expresamente según el numeral 2 del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. "El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos - valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.^{2[15]}

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

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

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

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

^{2[15]} Ver incisos 2o. y 3o. del artículo 61 de la Ley 388.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

^{5[18]} Concordante con el artículo 8° de la Ley 258 del 17 de Enero de 1.996 que reza: "ARTÍCULO 8°.-Expropiación.-El Decreto de expropiación de un inmueble impedirá su afectación a vivienda familiar y permitirá el levantamiento judicial de este gravamen para hacer posible la expropiación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

^{13[26]} La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró inexecutable la parte final de este inciso que decía "El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia". Dice la corte en la providencia citada que "Esta norma...le quita al proceso contencioso-administrativo el carácter de verdadero juicio, pues es propio de éste dar oportunidad suficiente a las partes para presentar su caso, las pruebas, si a ello hubiere lugar, y los argumentos en que sustentan sus alegaciones. Además, y por regla general, el juicio culmina con una sentencia", para concluir: "En el caso presente, no se trata de una actuación administrativa, sino de un proceso contencioso-administrativo y el legislador ni siquiera indica si la falta de sentencia dentro de los 8 meses debe interpretarse como una aceptación o como una negativa de las peticiones de la demanda. No se configura, entonces, un juicio, sino un simple simulacro de tal, con quebranto del debido proceso...". la sentencia de la misma corporación, de fecha 9 de Noviembre de 1989 ratifica la decisión.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 26° El inciso 2o. fue derogado expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. Los incisos 1o. y 3o. fueron modificados expresamente según el numeral 3 del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. "La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones^{15[28]}.

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

"El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia^{16[29]}.

^{15[28]} Ver Decreto 2150 de 1.995, artículo 27, y numeral 6o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

^{16[29]} Ver artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

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

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

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

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

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

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

"Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien representa no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil¹⁷³⁰."

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

¹⁷³⁰ La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró exequible este artículo, teniendo en cuenta que el hecho de que la constitución exija (como sucede hoy en el artículo 56 de la C.P.C.) la indemnización previa, no significa que el pago de esta deba hacerse de contado, ni que esta deba hacerse en dinero. La indemnización previa es definida en sentencia del 11 de Diciembre de 1969 así: "...es primeramente, definición y reconocimiento del derecho del propietario, con anterioridad a la expropiación, de modo que no haya por una parte, expropiaciones arbitrarias, y por otra, que el dueño pueda contar desde entonces con bienes o valores comerciales enajenables y ciertos, equivalentes al perjuicio causado".

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

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

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

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

"El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante^{18[31]}.

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

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

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

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

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

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

^{18[31]} Ver numeral 7o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 388 DE 1997

(julio 18)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

TÍTULO IV

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

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DECRETO 1420 DE 1998

(julio 24)

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

MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 55 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

SEDE CENTRAL

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008

(23 Septiembre 2008)

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

RESOLUCIÓN 898 DE 19 DE AGOSTO DE 2014

(Agosto 19)

Diario Oficial No. 49.249 de 20 de agosto de 2014

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

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

CONCORDANCIAS:

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

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

Diario Oficial No. 49.291 de 1 de octubre de 2014

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

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

CONCORDANCIAS:

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