



CONCESION
Rumichaca
Pasto



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

AVISO No. 557 de fecha Nueve (9) de Junio de 2023.

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 diecisiete (17) de marzo del 2023, se libró oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. **DP-ALCOF-1696-02-23**, dirigido a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE MANUEL MARIA SERAFIN ZARAMA DELGADO**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 1.790.038, **LUIS IGNACIO ZARAMA DELGADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.790.483, **CESAR GONZALO CALLE BURBANO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.983.047, **JAVIER CALLE BURBANO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.313.502, **JAIRO AUGUSTO DIAZ VELA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.378.965, **LUIS FERNANDO CALDERON MONCAYO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.975.796, **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE FRANCISCO JAVIER CALDERON MONCAYO**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 12.969.588 y **MARIANA DE JESUS BASTIDAS HERNANDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.711.378, en calidad de titulares del derecho real de dominio; **ELIAS CLARET CABRERA PANTOJA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.311.683 y **ALBA LIGIA LUCERO DE CABRERA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 36.990.613, titulares inscritos en falsa tradición, del predio identificado con la **RUPA-3-0336**, en razón de la adquisición de un área de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, requerida para el Proyecto vial **RUMICHACA – PASTO**, cuyo contenido se transcribe a continuación:



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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

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

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

DP-ALCOF-1696-02-23

CCO, Sector El Porvenir, Municipio de Iles, 17 de marzo del 2023.

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE MANUEL
MARIA SERAFIN ZARAMA DELGADO.

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE FRANCISCO
JAVIER CALDERÓN MONCAYO.

LUIS IGNACIO ZARAMA DELGADO.

CÉSAR GONZALO CALLE BURBANO.

JAVIER CALLE BURBANO.

JAIRO AUGUSTO DIAZ VELA.

LUIS FERNANDO CALDERÓN MONCAYO.

MARIANA DE JESÚS BASTIDAS HERNÁNDEZ

(Titulares de derecho real de dominio)

ELÍAS CLARET CABRERA PANTOJA.

ALBA LIGIA LUCERO DE CABRERA.

(Titulares inscritos en Falsa Tradición)

Predio denominado "CAPULI O LA LOMA ALTA" y/o "PARCELACIÓN MOLINDOS DE
PILCUAN".

Vereda Capulí, Municipio de Iles.

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 del
Compra No. DP-OFC-1696-20 de fecha quince (15) de septiembre de
2020, del predio identificado con Cédula Catastral No.
523520002000000030299000000000 y Matricula Inmobiliaria No. 244-
49971 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiiales
(Nariño). RUPA-3-0336.

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta que, con posterioridad a la notificación del Oficio de Oferta Formal de
Compra mencionado en el asunto se presentó: i) Cambio de la titularidad como se
especifica en el estudio de títulos versión 2; ii) Rectificación de áreas y linderos del inmueble
a partir del Acta de Conciliación y Transacción protocolizada mediante Escritura Publica No.
1946 del 20 de mayo de 1994 de la Notaría Tercera del Circuito Notarial de Pasto, lo cual
conllevó a modificar la localización y cabida total del predio, generando una disminución
en el área inicialmente requerida en 440,16 m² respecto a la ficha de afectación predial
versión 1; así las cosas, es procedente dar Alcance a la Oferta Formal de Compra, en



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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

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

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



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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

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

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

DP-ALCOF-1696-02-23

observancia de lo previsto en el Capítulo V Sección 5.7, literal (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión de la referencia, en los siguientes términos:

Como es de conocimiento general, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de 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** a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial Versión 2 RUPA-3-0336 (se anexa copia) de MIL CUATROCIENTOS CATORCE COMA TREINTA SEIS METROS CUADRADOS (1.414,36 m²). El área total requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las siguientes abscisas: Área requerida 1 (404,19 m²): Inicial K40+956,03 I-D y Final K40+970,18 I-D; Área requerida 2 (71,40 m²): Inicial K40+962,93 I y Final K40+972,95 I; Área requerida 3 (938,77 m²): Inicial K41+016,15 I-D y Final K 41+032,74 I-D de la Unidad Funcional No. 3 del proyecto.

El valor total, único y definitivo de la Oferta Formal de Compra, de conformidad con lo esgrimido, asciende a la suma de **CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$410.164.400,00)**, contenido en el informe de avalúo V2 No. RUPA-3-0336.



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

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



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

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

DP-ALCOF-1696-02-23

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo V2 de fecha diecinueve (19) de octubre de 2022, debidamente actualizado, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor, por concepto del alcance aducido.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, ustedes cuentan con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir de la notificación del presente alcance a la oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

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

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación del alcance 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 los propietario o poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables al mismo.

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se realiza con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en sede administrativa.



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

OFICINA PRINCIPAL

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



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

OFICINA PRINCIPAL

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



CONCESIÓN
**Rumichaca
Pastor**



CONCESIÓN
**Rumichaca
Pastor**



DP-ALCOF-1696-02-23

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión Del Sur S.A.S., ubicada en el Centro de Control de Operaciones, Vereda el Capulí, Municipio de Iles, Departamento de Nariño, Ruta Nacional 2501, PR 38+500, o contactar a nuestra profesional del área Jurídico Predial **MARIA CATALINA CISNEROS MESIAS**, en el teléfono 31161696460, o al correo electrónico mcisneros@uniondelsur.co.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica y del Plano Predial Versión 2 de la franja 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 su notificación y da alcance a la Oferta Formal de Compra mencionada en el asunto, de acuerdo con lo preceptuado en el Capítulo V "Enajenación Voluntaria", sección 5.7., literal (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión de la referencia.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**JORGE LIBARDO
DUARTE
BALLESTEROS**

Firmado digitalmente por JORGE
LIBARDO DUARTE BALLESTEROS
Fecha: 2023.03.21 14:17:04 -05'00'

JORGE LIBARDO DUARTE BALLESTEROS.
Representante Legal
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Aprobó: J. Sanabria
Revisó: A. Cerón
Proyectó: C. Cisneros



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

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

Que el día 003 (02) de junio de 2023, se publicó el Oficio de Citación No. DP-ALCIT-1696-02-23 de fecha diecisiete (17) de marzo del 2023, dirigido a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE MANUEL MARIA SERAFIN ZARAMA DELGADO**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 1.790.038, **LUIS IGNACIO ZARAMA DELGADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.790.483, **CESAR GONZALO CALLE BURBANO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.983.047, **JAVIER CALLE BURBANO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.313.502, **JAIR AUGUSTO DIAZ VELA**, identificado con cédula de



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

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



CONCESIONARIA VIAL
UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN
**Rumichaca
Pasto**



VIGILADO
SuperTransporte

ciudadanía No. 98.378.965, **LUIS FERNANDO CALDERON MONCAYO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.975.796, **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE FRANCISCO JAVIER CALDERON MONCAYO**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 12.969.588 y **MARIANA DE JESUS BASTIDAS HERNANDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.711.378, en calidad de titulares del derecho real de dominio; **ELIAS CLARET CABRERA PANTOJA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.311.683 y **ALBA LIGIA LUCERO DE CABRERA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 36.990.613, titulares inscritos en falsa tradición, del predio identificado con la **RUPA-3-0336**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. **DP-ALCOF-1696-02-23**, previendo garantizar que se efectuó la misma en relación con todos los titulares aludidos y terceros interesados en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso del alcance a la Oferta Formal de Compra No. **DP-ALCOF-1696-02-23** de fecha diecisiete (17) de marzo del 2023 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en el Centro de Control y Operaciones, CCO PR 38+500 (km 38.5 Rumichaca – Pasto) Vereda el Capulí, Municipio de Iles, Departamento de Nariño, por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

EL Nueve (09) de junio de 2023 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL Diecisiete (16) de junio de 2023 A LAS 6:00 P.M


JORGE LIBARDO DUARTE BALLESTEROS
Representante Legal
CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.

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

Aprobó: J. Sanabria.

Revisó: G. Lima. Proyecto: C. Cisneros.



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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

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

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

[illegible]

		PROYECTO CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO	FICHA PREDIAL ID RUPA-3-0336
ANEXO FICHA PREDIAL - V2: ÁREAS Y LINDEROS			

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 1			
	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
ÁREA REQUERIDA 1 404,19 m ²	NORTE:	LUZ ALBA MARTINEZ POLO (1-2)	28,24 m
ABSCISA INICIAL K40+956,03 I-D	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - AN (3-4)	23,46 m
ABSCISA FINAL K40+970,18 I-D	ORIENTE:	CÉSAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - AN / SOCIEDAD SUCESORES DE JENARO GOMEZ E LIMITADA - CALLE PUBLICA AL MEDIO (2-3)	15,03 m
	OCCIDENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - AN - CAMINO PEATONAL AL MEDIO (4-1)	16,26 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 2			
	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
ÁREA REQUERIDA 2 71,40 m ²	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - AN (1-2)	4,81 m
ABSCISA INICIAL K40+962,93 I	SUR:	SOCIEDAD SUCESORES DE JENARO GOMEZ E LIMITADA (5-6)	9,83 m
ABSCISA FINAL K40+972,95 I	ORIENTE:	CÉSAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS (2-5)	11,80 m
	OCCIDENTE:	CÉSAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS - CALLE PUBLICA AL MEDIO(6-1)	9,84 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 3			
	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
ÁREA REQUERIDA 3 938,77 m ²	NORTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI / CALLE PUBLICA (1-3)	30,33 m
ABSCISA INICIAL K41+016.15 ID	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI / CALLE (6-8)	26,94 m
ABSCISA FINAL K 41+032.74 ID	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI / CALLE PUBLICA (3-6)	33,27 m
	OCCIDENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI / GLADYS DEL SOCORRO MEJIA SANCHEZ - (8-1)	32,25 m

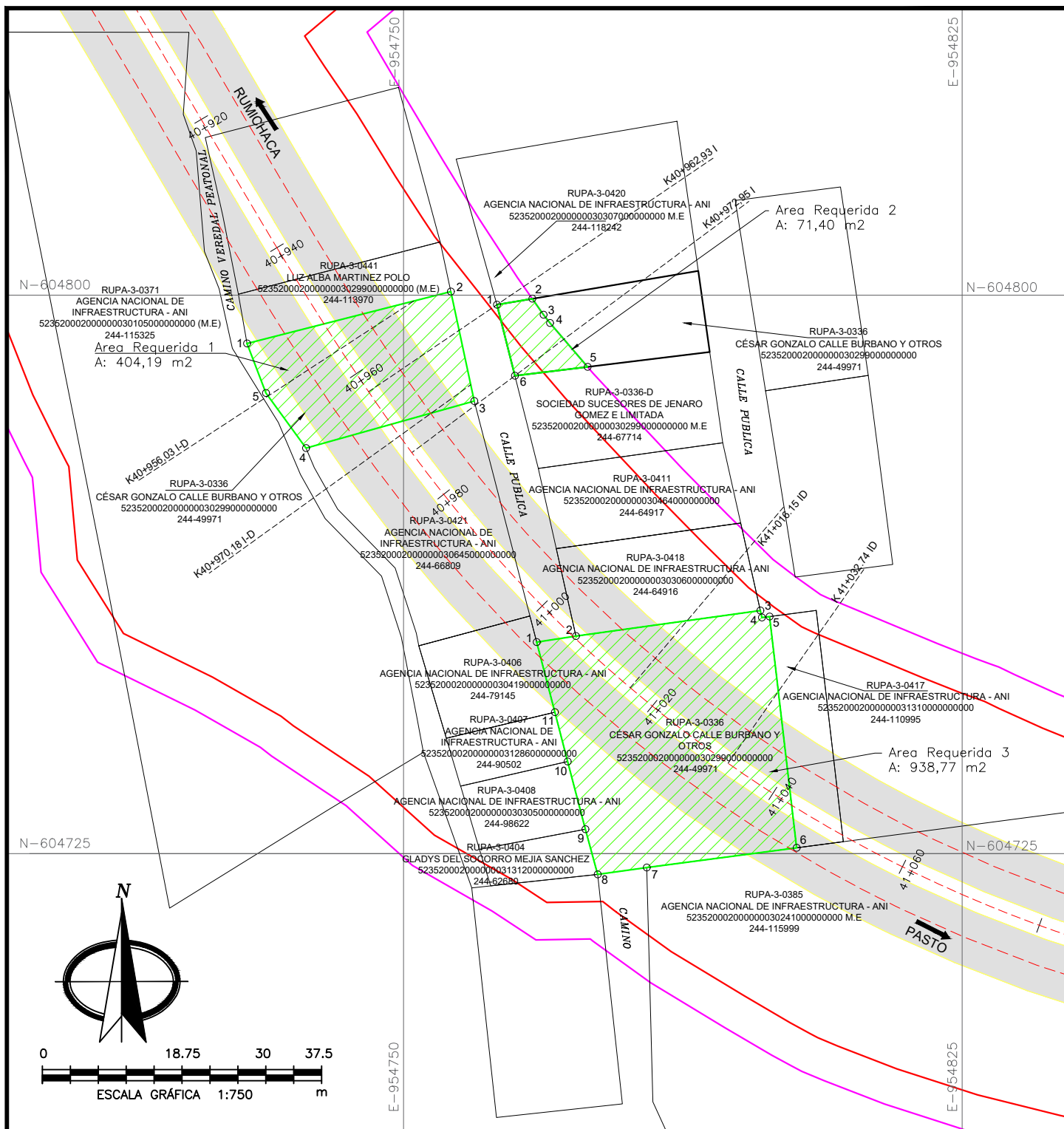


	PROYECTO		FICHA PREDIAL	
	RUMICHACA - PASTO		RUPA-3-0336	
	ANEXO FICHA PREDIAL - V2: ABSCISAS			

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final		Longitud Efectiva
AREA REQUERIDA 1	K40+956,03	K40+970,18	I-D	14,15
AREA REQUERIDA 2	K40+962,93	K40+972,95	I	0,00
AREA REQUERIDA 3	K41+016.15	K 41+032.74	I-D	16,59
Longitud Efectiva Total				30,74

PAG. 3 de 3

UFD



PROYECTO RUMICHACA - PASTO

REVISION:

MAYO DE 2022



DISEÑO Y CALCULO:



PROPIETARIO:

CESAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA	
EJE DE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA	
EJE DE VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
BERMA PROYECTADA	AREA REMANENTE	
CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CALZADA VÍA PROYECTADA	RONDA DE PROTECCION HIDRICA	
LÍNEA DE CHAFLANES	CERCA	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	LINDERO	
CUERPOS DE AGUA	CULTIVOS	

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
1.414,36 m²	1.622,48 m²	0,00 m2	0,00 m2

FECHA ELAB.:

MAYO DE 2022

ESCALA:

1:750

TRAMO:

UNIDAD FUNCIONAL 3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:

ILES - NARIÑO

No. CATASTRAL

523520002000000030299000000000

FICHA GRAFICA No
RUPA-3-0336

NOMBRE ARCHIVO:
RUPA-3-0336-V2.DWG

5

COORDENADAS AREA REQUERIDA 1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	604793.50	954728.98	28.24
2	604800.46	954756.35	
3	604785.77	954759.49	
4	604779.46	954736.90	
5	604786.85	954731.53	
1	604793.50	954728.98	7.13
AREA REQUERIDA (m2):			404,19

COORDENADAS AREA REQUERIDA 2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	604798.71	954762.54	4.81
2	604799.51	954767.29	
3	604797.36	954768.80	2.62
4	604796.25	954769.67	1.41
5	604790.35	954774.72	7.77
6	604789.17	954764.95	9.83
1	604798.71	954762.54	9.84
AREA REQUERIDA (m2):			71,40

COORDENADAS AREA REQUERIDA 3			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	604753.40	954767.87	5.34
2	604754.21	954773.15	
3	604757.64	954797.91	25.00
4	604756.70	954798.12	0.97
5	604756.83	954799.14	1.04
6	604725.77	954802.77	31.27
7	604723.13	954782.65	20.29
8	604722.21	954776.07	6.65
9	604728.27	954774.42	6.28
10	604737.36	954772.03	9.40
11	604743.98	954770.31	6.84
1	604753.40	954767.87	9.72
AREA REQUERIDA (m2):			938,77

PROYECTO RUMICHACA - PASTO

REVISION:

MAYO DE 2022



DISEÑO Y CALCULO:



PROPIETARIO:

CESAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA	
EJE DE VÍA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
EJE DE VÍA EXISTENTE		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
BERMA PROYECTADA		AREA REMANENTE	
CALZADA VÍA EXISTENTE		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CALZADA VÍA PROYECTADA		RONDA DE PROTECCION HIDRICA	
LÍNEA DE CHAFLANES		CERCA	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES		LINDERO	
CUERPOS DE AGUA		CULTIVOS	

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
1.414,36 m²	1.622,48 m2	0,00 m2	0,00 m2

FECHA ELAB.:

MAYO DE 2022

ESCALA:

N/A

TRAMO:

UNIDAD FUNCIONAL 3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:

ILES - NARIÑO

No. CATASTRAL

523520002000000030299000000000

FICHA GRAFICA No

RUPA-3-0336

NOMBRE ARCHIVO:

RUPA-3-0336-V2.DWG



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



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA 3-0336 V2
RADICACION AVALUO No. 2022-10-25 – 1440
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: CAPULÍ O LOMA ALTA
VEREDA: CAPULI
MUNICIPIO: ILES
DEPARTAMENTO: NARIÑO
PROPIETARIOS: CESAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS

SAN JUAN DE PASTO, OCTUBRE DEL 2022

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

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 19 / 09 / 2022
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE
Rural
- 1.3. TIPO DE AVALÚO
Comercial Corporativo
- 1.4. MARCO NORMATIVO
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.
- 1.5. DEPARTAMENTO
Nariño
- 1.6. MUNICIPIO
Iles
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Capulí
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
Capulí o Loma Alta
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 1**
ABSCISA INICIAL: Km 40+956,03 I-D
ABSCISA FINAL: Km 40+970,18 I-D
MARGEN: Izquierda – Derecha
LONGITUD EFECTIVA: 14,15 metros
- ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 2**
ABSCISA INICIAL: Km 40+962,93
ABSCISA FINAL: Km 40+972,95
MARGEN: Izquierda
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros

AVALUO RUPA-3-0336

2

ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 3

ABSCISA INICIAL: Km 41+016,15
ABSCISA FINAL: Km 41+032,74
MARGEN: Izquierda – Derecha
LONGITUD EFECTIVA: 16,59 metros

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Agropecuaria

1.11. USO POR NORMA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Iles, aprobado mediante acuerdo No. 019 de 30 de noviembre de 2003, se establece que el predio se clasifica de la siguiente manera:

Clasificación de Suelos ASQ: Suelo Rural.

Uso de Suelo ASQ: Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas (ASQ).

Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas (ASQ). Son ecosistemas de alto riesgo, con problemas de erosión, sequía y quemas, cuyo uso actual son los rastrojos bajos enmalezados, son áreas donde el uso debe estar orientado hacia de regeneración natural y mejoramiento. Cubre un área de 328.62 hasta, el 4.39% del área total del municipio.

Uso Principal: Regeneración Natural.

Usos Compatibles: Reforestaciones, Sistemas Silvopastoriles.

Usos Condicionados: Sistemas Silvoagícolas, Asentamientos Humanos.

Usos Prohibidos: Agricultura Transitoria, Ganadería Extensiva, Industria, Minería.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 523520002000000030299000000000

Área de Terreno: 1 Ha. 2.669,00 m²

Áreas de Construcción: 0,00 m²

Avalúo Catastral: \$1.778.000,00

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

20 de septiembre de 2022

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

19 de octubre de 2022

AVALUO RUPA-3-0336

3

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Plano elaborado por Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Estudio de títulos Ficha Predial N. RUPA 3-0336.
- Registro fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIOS:
Cesar Gonzalo Calle Burbano y otros
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública No. 4.246 del 11 de agosto de 1997 de la Notaría Tercera de Pasto y otras.
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
244-49971.
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Remitirse al numeral V del estudio de títulos Rupa 3-0336

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
La vereda Capulí se ubica en el sector rural, al nor-orienté de la cabecera urbana del municipio de Iles, presenta vías de acceso vehiculares afirmadas en buen estado de conservación; sector que se puede delimitar de la siguiente manera:

NORTE: Vereda Pilcuán, Municipio de Imués.
SUR: Vereda EL Tablón.
ORIENTE: Cauce del Rio Güáitara.
OCCIDENTE: Veredas San Javier y Loma Alta.
- 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.

AVALUO RUPA-3-0336

4

4.3. TOPOGRAFÍA

El sector se caracteriza por presentar topografía ondulada con pendientes entre los rangos del 8 y 25% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Río Güaitara.

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.

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

AVALUO RUPA-3-0336

5

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.

Clases agrológicas por capacidad de uso del suelo

Clase III

Son suelos apropiados para cultivos permanentes utilizando métodos intensivos. Estos suelos presentan severas limitaciones que reducen la elección de plantas o requieren prácticas especiales de conservación, o ambas a la vez. Pueden ser utilizados para cultivos agrícolas, pastos, pastoreo extensivo, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc.

Las limitaciones de los suelos de esta clase pueden resultar del efecto de uno o más de los siguientes factores: pendiente moderadamente elevadas, alta susceptibilidad a la erosión por agua o viento, o efectos adversos severos de pasadas erosiones,

AVALUO RUPA-3-0336

6

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.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

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

4.7. SERVICIOS COMUNALES

La Vereda Capulí 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 Iles.

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.

AVALUO RUPA-3-0336

7

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 por el mototaxismo. El transporte masivo que 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 Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante acuerdo No. 019 de 30 de noviembre de 2003 del Municipio de Iles, Establece que el predio No. predial 523520002000000030299000000000, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Iles (N) área Rural, se clasifica de la siguiente manera:

Clasificación de Suelos ASQ: Suelo Rural.

Uso de Suelo ASQ: Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas (ASQ).

Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas (ASQ). Son ecosistemas de alto riesgo, con problemas de erosión, sequía y quemas, cuyo uso actual son los rastrojos bajos enmalezados, son áreas donde el uso debe estar orientado hacia de regeneración natural y mejoramiento. Cubre un área de 328.62 hasta, el 4.39% del área total del municipio.

Uso Principal: Regeneración Natural.

Usos Compatibles: Reforestaciones, Sistemas Silvopastoriles.

Usos Condicionados: Sistemas Silvoagícolas, Asentamientos Humanos.

Usos Prohibidos: Agricultura Transitoria, Ganadería Extensiva, Industria, Minería.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Capulí del municipio de Iles; iniciando en la abscisa Km 40+956,03 y terminando con la abscisa Km 41+032,74 sobre la vía Panamericana, margen izquierda - Derecha, Tramo Pilcuán – El Pedregal.

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

Área total del predio: 1.622,48 m²

Área requerida: 1.414,36 m²

Área remanente: 0,00 m²

AVALUO RUPA-3-0336

8

Área sobrante: 208,12 m²

Área total requerida: 1.414,36 m²

Fuente: Ficha predial elaborada por Concesionaria Vial Unión del Sur

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Son los contenidos en el Acta de Conciliación y Transacción dentro del proceso ordinario No. 3523 del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pasto aceptada mediante providencia del 18 de marzo de 1994 transcrita mediante Oficio 284 del 14 de abril de 1994, proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pasto*, acta que se protocolizo mediante Escritura Publica 1946 del 20 de mayo de 1994 otorgada por la Notaria Tercera del Circulo Notarial de Pasto; para el predio PARCELACIÓN MOLINOS DE PILCUAN y son:

Por el Norte, lote las Caídas. línea convencional al medio: Oriente, predio las Caídas, carretera que conduce a Iles y predio de Grace Woodcook de Tovar, cerca de alambre al medio: Occidente, predio las Caídas y terrenos de Luis G. Yandar parte del predio la Loma, en todos cimientos de piedra: Sur, propiedades de Carmen Elvira Burbano de Calle, muros de piedra y zanja en línea recta hasta la carretera a Iles.

Se reseñan los linderos del acta de conciliación y transacción indicado toda vez que, a pesar de la existencia de títulos más recientes, los mismos no proporcionan linderos de la parte restante.

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha predial RUPA-3-0336 y son los siguientes:

AREA REQUERIDA 1: 404,19 M²

NORTE: En longitud de 28,24 m con Luz Alba Martinez Polo (1-2).

SUR: En longitud de 23,46 m con Agencia Nacional de Infraestructura - AN (3-4).

ORIENTE: En longitud de 15,03 m con Cesar Gonzalo Calle Burbano y Otros / Agencia Nacional de Infraestructura – AN/ Sociedad Sucesores de Jenaro Gomez E Limitada – Calle publica al medio (2-3).

OCCIDENTE: En longitud de 16,26 m con Agencia Nacional de Infraestructura - AN – Camino peatonal al medio (4-1).

AREA REQUERIDA 2: 71,40 M²

NORTE: En longitud de 4,81 m con Agencia Nacional de Infraestructura – AN (1-2).

SUR: En longitud de 9,83 m con Sociedad Sucesores de Jenaro Gomez E Limitada (5-6).

AVALUO RUPA-3-0336

9

ORIENTE: En longitud de 11,80 m con Cesar Gonzalo Calle Burbano y Otros, (2-5).

OCCIDENTE: En longitud de 9,84 m con Cesar Gonzalo Calle Burbano y otros – Calle publica al medio (6-1).

AREA REQUERIDA 3: 938,77 M²

NORTE: En longitud de 30,33 m con Agencia Nacional de Infraestructura – ANI / Calle Publica (1-3).

SUR: En longitud de 26,94 m con Agencia Nacional de Infraestructura – ANI (6-8).

ORIENTE: En longitud de 33,27 m con Agencia Nacional de Infraestructura – ANI / Calle Publica (3-6).

OCCIDENTE: En longitud de 32,25 m con Agencia Nacional de Infraestructura – ANI / Gladys del Socorro Mena Sánchez (8-1).

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

Las vías de acceso al predio objeto de avalúo son: la vía adoquinada interna del condominio, un carretable veredal vehicular afirmado en buen estado de conservación que comunica con la vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de conservación.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con posibilidad de acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, telefonía móvil, servicios actualmente inactivos.

6.6. UNIDADES FISIIOGRÁFICAS

UNIDAD FISIIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	8-25%	Agropecuario	Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS

No aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No aplica

AVALUO RUPA-3-0336

10

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES
No aplica.

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES
No aplica.

7. METODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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.

AVALUO RUPA-3-0336

11

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

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

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

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

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

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

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

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.

AVALUO RUPA-3-0336

12

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 = ----- E.C.)

V.U.

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

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

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

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

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

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

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

AVALUO RUPA-3-0336

13

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

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos solamente una oferta con un área algo comparable a la del bien objeto de avalúo, oferta que relacionamos a continuación:

No.	Tipo de Inmueble	Ubicación	Valor Pedido	% Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno (m²)	Área Construida (m²)	Valor total construcciones	Valor Terreno (m²)	Descripción	Teléfono fuente	Link fuente
1	Lote de terreno y casa	Pilicuan Viejo	\$ 800.000.000	8%	\$ 736.000.000	2850	180	\$ 400.000.000	\$ 117.895	Lote de terreno con vivienda para estrenar de 4 niveles, con pendiente ondulada a ligeramente quebrada, con cobertura de servicios de agua, acueducto veredal, pozo séptico y energía, sector con vías destapadas, uso actual residencial. Localizado sobre la antigua vía a Iles con, casa de 5 habitaciones 2 baños sociales, uno privado, sala, comedor, garaje, cocina y patio de ropas, toda la construcción se encuentra en terminados para estrenar, también hay un galpon grande, una enramada y casa del mayordomo.	3216476916	Filipo Ortega

A pesar de ubicarse en un sector próximo la oferta encontrada, no es un bien semejante y comparable al del objeto de avalúo, las características físicas de los predios son disimiles, en cuanto a infraestructura vial, servicio de transporte, disponibilidad de servicios públicos y tipología de construcciones.

AVALUO RUPA-3-0336

14

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO
NO APLICA.

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:

1. El predio se ubica en un sector reglamentado como suelo rural, Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemas.
2. El predio de mayor extensión presenta un área de 1.622,48 m².
3. En el predio no se encuentran construcciones.
4. El sector cuenta con disponibilidad de energía eléctrica, los acueductos son propios de tipo veredal, el alcantarillado utiliza pozos sépticos y la telefonía se realiza a través de telefonía móvil servicios.
5. El predio NO cuenta con frente directo sobre la vía Panamericana.

NOMBRE	R.A.A. No.	PROFESIÓN	TELEFONO / CELULAR	VALOR /m2 Unidad Fisiografica 1
Ximena Castro	59.813.831 - AVAL	Perito Banco de Occidente	3156584525	\$ 300.000,00
Orlando Caicedo Rueda	12.960.418- AVAL	Perito Banco de Bogota	3146427848	\$ 285.000,00
Jose Lis Montero	87.452.354 - AVAL	Perito Particular	3122859314	\$ 280.000,00
Alvaro Hidalgo	12.952.438- AVAL	Perito Particular	3162946851	\$ 295.000,00
Libio Bolaños	12.961.630 - AVAL	Perito AV Villas	3016902928	\$ 290.000,00
PROMEDIO				\$ 290.000,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 7.905,69
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				2,73%
LIMITE SUPERIOR				\$ 297.905,69
LIMITE INFERIOR				\$ 282.094,31

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

AVALUO RUPA-3-0336

15

consulta lo establecido en el artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008, por tratarse de terrenos con condiciones físicas particulares destinados a usos diferentes al agropecuario. En su mayoría se trata de áreas destinadas a pequeños cultivos de subsistencia, con viviendas rurales, ubicados sobre una vía de primer nivel, pavimentada, en buen estado.

De conformidad al artículo 6° de la Resolución IGAC No. 620 de 2008, en la visita de reconocimiento del inmueble avaluado, se efectuó registro fotográfico capturando las características que afectan el bien, lo anterior para dar conocimiento a los encuestados de aspectos positivos y negativos a considerar sobre el predio valorado.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) NO APLICA.

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado no encontró lotes en oferta que tengan las mismas características del área valorada, los datos obtenidos muestran que, aunque se trata de un terreno rural, por su clima y ubicación cercana a un corredor regional, favorece el desarrollo de vivienda unifamiliar del tipo rural de descanso combinado con parcelas o minifundios de menor extensión en las que se mezclan el uso rural con cultivos de pan coger y actividades pecuarias en la cría de especies menores. Dicha investigación arroja que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es el **promedio** obtenido en la encuesta equivalente a **DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$290.000)** 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. No Aplica.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN. No aplica.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI) No aplica.

AVALUO RUPA-3-0336

16

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

No aplica.

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

No aplica.

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

No aplica.

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 Capulí del municipio de Iles.
- Es un sector rural donde existe la presencia de vivienda campesina y vivienda campestre debido a que cuenta con clima agradable.
- Debido a su ubicación cercana a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal y energía eléctrica y servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos.
- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.
- Valorización en la zona en los últimos años para el sector ha sido estable de variación positiva.
- El avalúo comercial realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo no contempla los valores de expectativa o el mayor valor generado por el anuncio del proyecto, en concordancia con lo determinado por la Ley 388 de 1.997, la cual manifiesta: "ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA: PARAGRAFO 1 Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontara el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de la utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere

AVALUO RUPA-3-0336

17

pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso."

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- Es un área total de 1.622,48 m². Con uso actual agropecuario y uso por norma Áreas con problemas de Erosión, Sequías y Quemadas (ASQ).
- El sector residencial se encuentra en su etapa de desarrollo y ventas, cuenta con vigilancia individual, vías internas afirmadas, todos los servicios públicos.
- El predio tiene topografía ondulada y presenta forma de un polígono irregular.

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:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	1.414,36	\$ 290.000,00	\$ 410.164.400,00
VALOR TOTAL				\$ 410.164.400,00

SON: CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE. (\$410.164.400,00)

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

16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

AVALUO RUPA-3-0336

18

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:
IBG. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR
R.A.A No. AVAL-98383321

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

AVALUO RUPA-3-0336

19

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

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

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE



Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
PERITO COMISIONADO Y SOLIDARIO

Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-98383321 en las categorías de Avalúos Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria fija equipos y maquinaria móvil, Maquinaria y equipos especiales, Obras de Arte, Orfebrería, patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles e Intangibles Especiales.



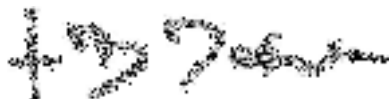
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2

ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS

R.A.A. AVAL No. 12952438 en las categorías de Avalúos Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria fija equipos y maquinaria móvil, Maquinaria y equipos especiales, Obras de Arte, Orfebrería, patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles e Intangibles Especiales.

AVALUO RUPA-3-0336

20



Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
NIT. 814.000.496-2
Arq. LUIS EDURDO BURBANO D.
R.A.A. AVAL - No. 12983012
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales
COMITÉ DE AVALUOS

AVALUO RUPA-3-0336

21

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.

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.

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 anexará 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.

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

- **NOTA 1:** La entidad contratante y/o el comprador procederá a sufragar las expensas de notariado y registro, para lo cual el propietario procederá a presentar los comprobantes de cobro emitidos por la notaría.
- **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 el cobro por 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, 00

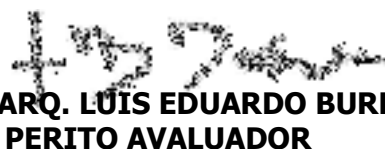
5
RUPA 3-0336

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	1.414,36	\$ 290.000,00	\$ 410.164.400,00
VALOR TOTAL				\$ 410.164.400,00

**SON: CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL
CUATROCIENTOS PESOS M/CTE. (\$410.164.400,00)**



ING. CESAR A. VALLEJO FRANCO
PERITO AVALUADOR COMISIONADO



ARQ. LUIS EDUARDO BURBANO D.
PERITO AVALUADOR



ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS

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 adquiriente el periodo restante del correspondiente periodo fiscal. Para efectos del cálculo se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo.

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

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%".

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

ANEXOS

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-3-0336
PROPIETARIO: CESAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS
MUNICIPIO DE ILES**



LOCALIZACION DEL SECTOR - VISTA NORTE



LOCALIZACION DEL SECTOR - VISTA SUR



VISTA NORTE



VISTA ORIENTAL



VISTA SUR



VISTA OCCIDENTAL

RUPA 3 – 0336

1

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 1440 del 2.022

FECHA: San Juan de Pasto, 19 de octubre del 2022

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

ING. LIVIO N. BOLAÑOS NARVAEZ

ARQ. MARIA JIMENA CASTRO

ARQ. LUIS EDUARDO BURBANO D.

MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

CARGO ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA

COORDINADOR COMITÉ

COMISIONADO

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

La sesión fue presidida por el Zooc Orlando Caicedo Rueda, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretario el ING. LIVIO 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 el ponente.

2. Presentación avalúo:

El Ing. Cesar Augusto Vallejo Franco, rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA – 3-0336 Predio Capuli o la Loma Alta, vereda Capuli– Municipio de Iles - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA – 3 -0336	ILES	52352000200000003029900000000 /244-49971

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:

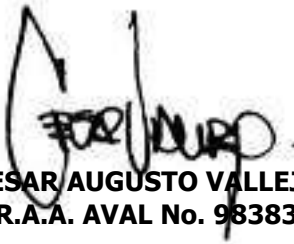
Siendo las 7:00 p.m. se termina la reunión

RUPA 3 – 0336

2

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	1.414,36	\$ 290.000,00	\$ 410.164.400,00
VALOR TOTAL				\$ 410.164.400,00

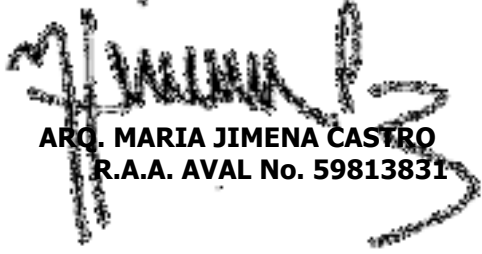
AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$410.164.400,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$410.164.400,00
SON: CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE. (\$410.164.400,00)	


ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
R.A.A. AVAL No. 98383321

COMITÉ AVALUOS


ING. LIVIO N. BOLANOS N.
R.A.A. AVAL No.12961630


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


ARQ. MARIA JIMENA CASTRO
R.A.A. AVAL No. 59813831


ARQ. LUIS EDUARDO BURNANO D.
R.A.A. AVAL No. 12983012

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

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

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

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

Y más adelante agrega:

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

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

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

“Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial:

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

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

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

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

ARTICULO 59 de la Ley 388 de 1997. ENTIDADES COMPETENTES. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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

ARTICULO 60 de la Ley 388 de 1997. CONFORMIDAD DE LA EXPROPIACION CON LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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

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

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

ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"ARTICULO 13 de la Ley 9ª de 1989. <OFICIO DE ADQUISICION>. <Ver Notas del Editor> Corresponderá al Representante Legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

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

ARTICULO 14. <CONTRATO DE PROMESA O DE COMPRAVENTA>. <Ver Notas del Editor> Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

<Inciso subrogado por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991, el nuevo texto es el siguiente:> Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre

cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente Ley.

<Inciso subrogado por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:> Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.

ARTICULO 15. <PRECIO MAXIMO DE ADQUISICION>.

<Inciso sustituido por la Ley 388 de 1997. Ver Notas del Editor. El texto original es el siguiente:> El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto Agustín Codazzi o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos - valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el Representante Legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.

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

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

<Ver Notas del Editor en relación con la vigencia de este inciso, a la luz de lo establecido por el Artículo 35-1 del Estatuto Tributario> <Inciso 4o. subrogado por el artículo 35 de la Ley 3a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:>. El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

ARTICULO 16. <EXCEPCION A LAS VENTAS DE INMUEBLES DE INCAPACES>. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

<Inciso 2o. declarado INEXEQUIBLE>

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

El Notario podrá autorizar la escritura aún si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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