



CONCESIÓN
**Rumichaca
Pasto**



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

AVISO No. 286 de fecha Diciembre (17) de Mayo de 2022.

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

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

HACE SABER

Que el día veintinueve (29) del mes de diciembre del año 2021, se libró Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. **DP-ALCOF-1015-02-21** dirigido al señor **LUIS CARLOS FIGUEROA**, titular inscrito en falsa tradición, en razón de la adquisición de una franja de terreno a segregarse del predio identificada con la **RUPA-3-0366**, de la unidad funcional 3, requerida para el Proyecto vial **RUMICHACA – PASTO**, cuyo contenido se transcribe a continuación:



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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

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

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

DP-ALCOF-1015-02-21

San Juan de Pasto, 29 de diciembre 2021.

Señor:
LUIS CARLOS FIGUEROA.
(Titular inscrito en falsa tradición).
Predio denominado "LA RECTA" y/o "Lotes de terreno".
Vereda Pilcuán, Municipio de Imués.
Departamento de Nariño.

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

Asunto: **Oficio por el cual se dispone realizar Alcance a la Oferta Formal del Compra No. DP-OFC-1015-01-19 de fecha diecisiete (17) de enero de 2019, de un área de terreno a segregarse del predio identificado con Cédula Catastral No. 52354000000000160511000000000 y Matricula Inmobiliaria No. 254-4463 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres (Nariño). RUPA-3-0366.**

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta que con posterioridad a la diligencia de notificación del Oficio de Oferta Formal de Compra mencionada en el asunto, se incrementó el requerimiento predial, debido a las modificaciones geométricas del trazado del sector Pilcuán La Recta de la Unidad Funcional 3, situación que conllevó a la actualización del inventario predial inicialmente levantado; así las cosas, es procedente dar alcance a la Oferta Formal de Compra, en observancia de lo previsto en el Capítulo V Sección 5.7, literal (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión de la referencia, en los siguientes términos:

Como es de conocimiento general, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de 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 –



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-1015-02-21

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 3 RUPA 3-0366 (se anexa copia), de **DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO COMA VEINTIDÓS METROS CUADRADOS (234,22 m²)**, discriminada así: i) **OCHENTA Y OCHO COMA DIECINUEVE METROS CUADRADOS (88,19 m²)** de área requerida versión 1, y ii) **CIENTO CUARENTA Y SEIS COMA CERO TRES METROS CUADRADOS (146,03 m²)** de área requerida versión 3, junto con las construcciones principales, construcciones anexas, cultivos y/o especies descritas en la ficha predial aludida. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial Km 43+448,88 I-D y Final Km 43+454,18 I-D, de la unidad funcional 3 del proyecto.

El valor total de la Oferta Formal de Compa asciende a la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$241.287.842,00)**, discriminado en el informe de avalúo V3; así las cosas, el valor de la oferta inicial ascendió a **TREINTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS CON TREINTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$36.631.290,30)**, y el presente alcance corresponde a la suma de **DOSCIENTOS CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS CON SETENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$204.656.551,70)**.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, a través de la **Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.**, cancelará los gastos de escrituración y registro.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se



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

QW

DP-ALCOF-1015-02-21

anexa el informe técnico de Avalúo Versión 3 de fecha veintitrés (23) de diciembre de 2020, debidamente actualizado, elaborado por la Corporación Lonja de Avalúos de Colombia, 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, usted cuenta 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 4° del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **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 el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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



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-1015-02-21

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 podrá 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 Abogada del área Jurídico Predial **MARIA CATALINA CISNEROS MESIAS**, en el teléfono 3116169460, o al correo electrónico mcisneros@uniondelsur.co.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y Plano Predial V3 de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo Versión 3, 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, esto de conformidad con lo preceptuado en el Capítulo V "Enajenación Voluntaria", sección 5.7., literal (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión de la referencia.

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

GERMÁN DE
LA TORRE
LOZANO

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

Aprobó: E. Obando.
Revisó: A. Centón.
Proyectó: C. Cisneros.



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

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



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

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

Que el día noche (01) de Marzo de 2022, se publicó el Oficio de Citación No. **DP-ALCIT-1015-02-22** de fecha once (11) de enero de 2022, dirigido al señor **LUIS CARLOS FIGUEROA**, en calidad de titular inscrito en falsa tradición para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No **DP-ALCOF-1015-02-21** previendo garantizar que se efectuó la misma en relación con terceros interesados, en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

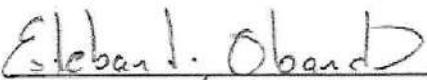
En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. **DP-ALCOF-1015-02-21** de fecha veintinueve (29) de diciembre de 2021 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 diecisiete (17) de marzo de 2022 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL veintinueve (29) de marzo de 2022 A LAS 6:00 P.M



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

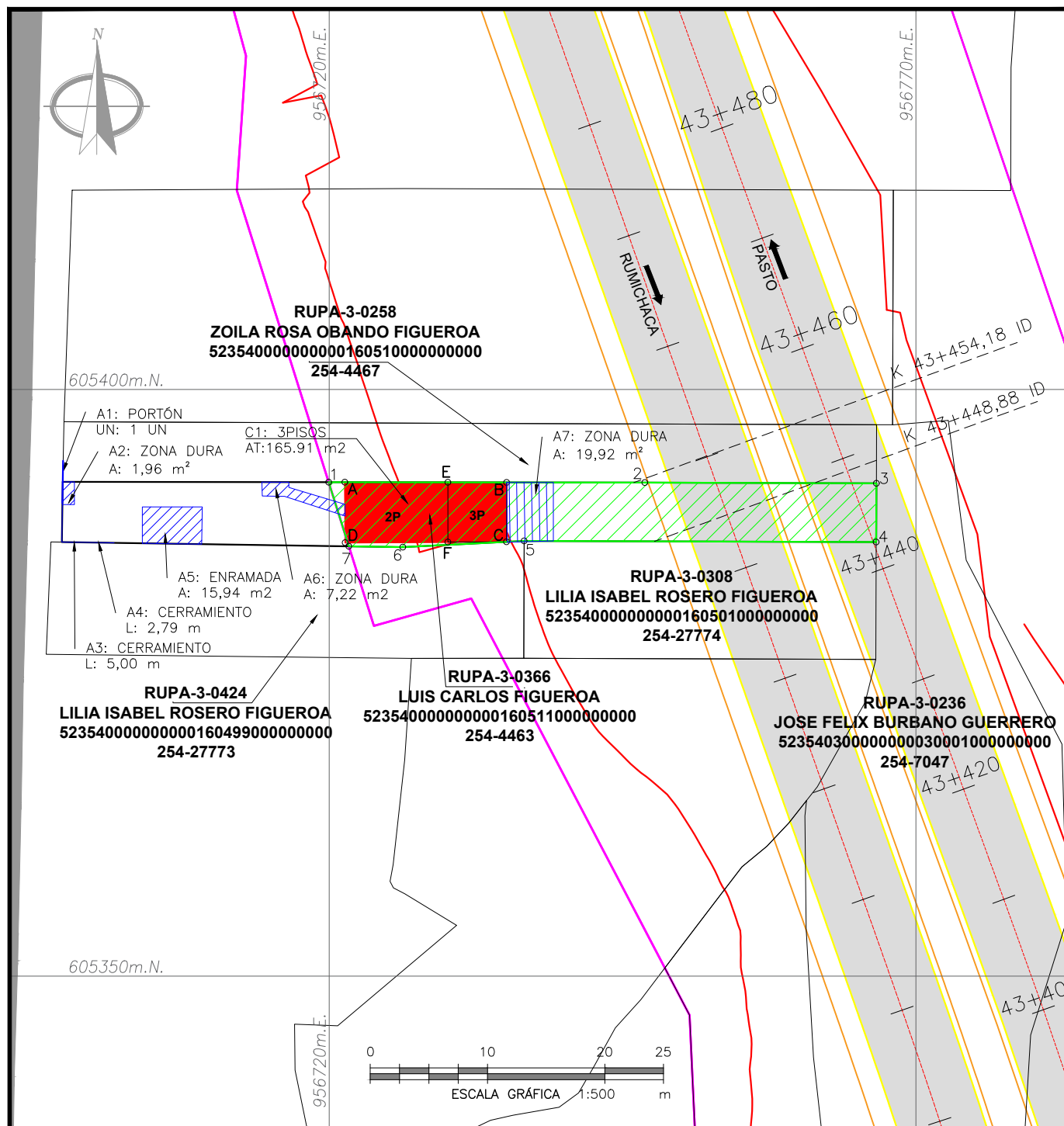
Anexo: Ficha Predial V3 y Plano de Afectación Predial V3, Informe del Avalúo V3.

Aprobó: E. Obando.
Revisó: A. Cerón 
Proyectó: C. Cisneros.



[illegible]

[illegible]



PROYECTO RUMICHACA - PASTO

REVISION:

JULIO DE 2020



DISEÑO Y CALCULO:



PROPIETARIO:

LUIS CARLOS FIGUEROA

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA REMANENTE:
234,22 m²	300,00 m²	165,91 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.:

JULIO DE 2020

ESCALA:

1:500

TRAMO:

UNIDAD FUNCIONAL 3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:

IMUES-NARIÑO

No. CATASTRAL

523540000000000160510000000000

FICHA GRÁFICA No.

RUPA-3-0366

NOMBRE ARCHIVO:

RUPA-3-0366.dwg

5

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	605392.09	956719.95	26.95
2	605392.06	956746.90	
3	605392.00	956766.63	19.74
4	605387.00	956766.62	5.00
5	605387.09	956736.62	30.00
6	605386.56	956726.27	10.36
7	605386.63	956721.67	4.60
1	605392.09	956719.95	5.73
AREA REQUERIDA (M2):			234.22

COORDENADAS CONSTRUCCION C1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	605392.09	956721.33	13.79
B	605392.08	956735.12	
C	605387.02	956735.11	5.06
D	605386.94	956721.36	13.75
A	605392.09	956721.33	5.15
ÁREA SOTANO (m2):			25.37
ÁREA P1 (m2):			70.27
ÁREA P2 (m2):			70.27
ÁREA TOTAL (m2):			165.91

COORDENADAS CONSTRUCCION C1 SOTANO			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
E	605392.08	956730.12	5.00
B	605392.08	956735.12	
C	605387.02	956735.11	5.06
F	605386.99	956730.11	5.00
E	605392.08	956730.12	5.09
ÁREA (m2):			25.37

PROYECTO RUMICHACA - PASTO

REVISION:

JULIO DE 2020



DISEÑO Y CALCULO:



PROPIETARIO:

LUIS CARLOS FIGUEROA

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA REMANENTE:
234.22 m2	300.00 m2	165.91 m2	0.00 m2

FECHA ELAB.:

JULIO DE 2020

ESCALA:

N/A

TRAMO:

UNIDAD FUNCIONAL 3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:

IMUES-NARIÑO

No. CATASTRAL

52354000000000160511000000000

FICHA GRAFICA No.

RUPA-3-0366

NOMBRE ARCHIVO:

RUPA-3-0366.dwg

5



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

**PROYECTO RUMICHACA - PASTO
NO. RADICACION: LAC 021 - 2020
PROPIETARIO: LUIS CARLOS FIGUEROA
SOLICITADO POR: CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
DEPARTAMENTO DE NARIÑO
MUNICIPIO DE IMUES
VEREDA: PILCUAN
DIRECCION: LA RECTA
PREDIO RUPA-3-0366 V3**

PASTO, DICIEMBRE DE 2020

JD

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Fecha de solicitud
 - 1.4. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Dirección del inmueble.
 - 1.6. Vereda o Corregimiento.
 - 1.7. Municipio.
 - 1.8. Departamento.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
 - 1.15. Avaluador Comisionado
2. RELACION DE DOCUMENTOS ANALIZADOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
 - 4.1. Generalidades
 - 4.2. Delimitación
 - 4.3. Actividades predominantes
 - 4.4. Clasificación del suelo
 - 4.5. Topografía
 - 4.6. Características Climáticas
 - 4.7. Condiciones agrologicas
 - 4.8. Servicios Públicos
 - 4.9. Servicios Comunales
 - 4.10. Vías de acceso al sector
5. REGLAMENTACION URBANISTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación

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

7. METODOLOGIA VALUATORIA

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

8. CONSIDERACIONES GENERALES

9. RESULTADO DE AVALÚO

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

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

14. DOCUMENTOS ANEXOS

1. INFORMACIÓN GENERAL	
1.1 SOLICITANTE	Concesionaria vial Unión Del Sur
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Urbano de protección
1.3 FECHA DE SOLICITUD	15/10/2020
1.4 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo – Urbano
1.5 MARCO NORMATIVO	La determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se adelantó de conformidad a la Ley 14 de 1983, la Ley 388 de 1997, las resoluciones 620 de 2008 (IGAC) por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
1.6 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	La Recta
1.7 VEREDA O BARRIO	Pilcuán
1.8 MUNICIPIO	Imués
1.9 DEPARTAMENTO	Nariño
1.10 ABSCISAS	ÁREA REQUERIDA ABSCISA INICIAL: K43+448,88 ABSCISA FINAL: K43+454,18 MARGEN: Izquierda - Derecha LONGITUD EFECTIVA: 5,30 metros
1.11 USO ACTUAL DEL PREDIO	Residencial
1.12 USO PERMITIDO SEGÚN NORMA DE USO.	De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, en el "Artículo 53". El predio localizado en la jurisdicción del Municipio de Imués (Nariño), se encuentra en una zona de uso de suelo que se define a continuación: SECTOR: URBANO CATEGORÍA GENERAL DE USO: PROTECCIÓN. Uso Principal del suelo: De Protección Uso Complementario: Ninguno Uso Restringido: Ninguno Usos prohibidos: Comercio bajo impacto (C.B.I.) Industria Doméstica artesanal (I.D.A.) Uso institucional de bajo impacto (U.I.B.I.) Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I.) Comercio Mediano Impacto (C.M.I.) Comercio Alto Impacto urbanístico y ambiental (C.A.I.) Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.)

CD

	Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.) Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.) Uso Principal del suelo: Uso Residencial. Vivienda de interés social (V.I.S). Vivienda Unifamiliar Aislada (V.U.A). Vivienda Bifamiliar (V.B). Uso Compatible: Comercio Bajo Impacto (C.B.I.). Industria Domestica Artesanal (I.D.A.). Uso Institucional de Bajo Impacto (U.I.B.I.). Uso de Protección Bajo Impacto (U.P.B.I.). Uso Condicionado: Comercio Bajo Impacto (C.B.I.). Industria Mediana Impacto (I.M.I.). Usos Prohibidos: Comercio Mediano Impacto (C.M.I.). Comercio de Alto Impacto Urbanístico y Ambiental (C.A.I.). Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.). Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.). Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.).
--	--

1.12 INFORMACIÓN CATASTRAL	
CEDULA CATASTRAL	523540000000000160511000000000
Área de terreno	300 m ²
Área de construcción	00 m ²
Avalúo catastral (2020)	\$ 728.000
1.13 FECHA DE LA VISITA	09 diciembre de 2020
1.14 FECHA DEL INFORME	23 de diciembre de 2020
1.15 AVALUADOR COMISIONADO	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

2 RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS	
2.1 FICHA PREDIAL	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN	
2.3 ESTUDIO DE TITULOS	
2.4 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	
2.5 FMI 254-4463	
ESCRITURA PÚBLICA NO. 3138 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 1997 DE LA NOTARÍA SEGUNDA DE IPIALES.	

3 INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIO	Luis Carlos Figueroa
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 3138 del 25 de noviembre de 1997 de la Notaría Segunda de Ipiiales.
3.3 MATRICULA INMOBILIARIA	254-4463
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Remitirse al Capítulo V del Estudio de Títulos de

JD

la RUPA 3-0366	
4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 GENERALIDADES	El centro poblado de Pilcuán, presenta uso residencial con construcciones habitacionales, con uso complementario comercial y recreacional. Clima cálido seco, temperatura media de 19° C, altitud de 1910 msnm, vías pavimentadas del tipo V1 y V2.
4.2 DELIMITACIÓN	El casco urbano de Pilcuán está ubicado, al sur oriente del municipio de Imués, sector que se puede delimitar de la siguiente manera: NORTE: Corregimiento del Pedregal. SUR: Municipio de Iles ORIENTE: Municipio de Funes OCCIDENTE: Veredas Paramillo y San Isidro.
4.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	En su mayoría los predios del sector son residencias habitables, centros recreacionales y urbanizaciones, su economía está basada en el comercio y centros de recreación, por su clima medio se presentan centros poblados, loteos o parcelaciones en los que se desarrollan actividades recreativas y de descanso.
4.4 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
4.5 TOPOGRAFÍA	El sector se caracteriza por presentar topografía mixta con pendientes entre los rangos del 0 - 25% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Rio Guátara.
4.6 CARÁCTERÍSTICAS CLIMATICAS	TEMPERATURA PROMEDIO: 18° y 24° C. Clima cálido seco. PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1000 - 2190 m.s.n.m.
4.7 CONDICIONES AGROLÓGICAS	Asociación Pilcuán (PI) FASE 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,

JD

	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 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
--	--

JD

	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, 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: <i>Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Nariño. Capítulo 3 y 7. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.</i>
--	--

CD

4.8 SERVICIOS PUBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.9 SERVICIOS COMUNALES	El sector cuenta con instituciones de educación básica y media, localizadas en el centro poblado, así como los servicios básicos de salud. La asistencia técnica, administrativa y financiera es ofrecida por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Imués.
4.10 VIAS DE ACCESO AL SECTOR	La principal vía de acceso al sector es la Panamericana Tipo 1, vía nacional que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación. El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: Buses, taxis, camperos, buses escaleras, de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. El transporte masivo que se realiza entre el Municipio de Imués y los municipios de Pasto, Ipiales, Tuquerres 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 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, en el "Artículo 53". Establece que el predio No. 52354000000000001605010000000000, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Imués (N) área Urbana, y se clasifica de la siguiente manera:

SECTOR: URBANO

CATEGORÍA GENERAL DE USO: PROTECCIÓN.

Uso Principal del suelo: De Protección

Uso Complementario: Ninguno

Uso Restringido: Ninguno

Usos prohibidos:

- Comercio bajo impacto (C.B.I.)
- Industria Doméstica artesanal (I.D.A.)
- Uso institucional de bajo impacto (U.I.B.I.)
- Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I.)
- Comercio Mediano Impacto (C.M.I.)
- Comercio Alto Impacto urbanístico y ambiental (C.A.I.)
- Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.)
- Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.)
- Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)

CD

Uso Principal del suelo:	Uso Residencial. Vivienda de interés social (V.I.S). Vivienda Unifamiliar Aislada (V.U.A). Vivienda Bifamiliar (V.B).
Uso Compatible:	Comercio Bajo Impacto (C.B.I.). Industria Domestica Artesanal (I.D.A.). Uso Institucional de Bajo Impacto (U.I.B.I.). Uso de Protección Bajo Impacto (U.P.B.I.).
Uso Condicionado:	Comercio Bajo Impacto (C.B.I.). Industria Mediano Impacto (I.M.I.).
Usos Prohibidos:	Comercio Mediano Impacto (C.M.I.). Comercio de Alto Impacto Urbanístico y Ambiental (C.A.I.). Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.). Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.). Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)

6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
6.1 UBICACIÓN	El predio La Recta se encuentra en el centro poblado de Pilcuán en el municipio Imués-Nariño. El área requerida se encuentra determinada así: ABSCISA INICIAL: K43+448,88 ABSCISA FINAL: K43+454,18 MARGEN: Izquierda - Derecha LONGITUD EFECTIVA: 5,30 metros
6.2 ÁREA DEL PREDIO	Área total del predio: 300,00 m ² Área requerida: 234,22 m ² Área remanente: 0,00 m ² Área sobrante: 65,78 m ² Área total requerida: 234,22 m ² Fuente: Ficha predial
6.3 LINDEROS GENERALES	LINDEROS GENERALES: Son los contenidos en la Escritura Pública No. 3138 del 25 de noviembre de 1997 de la Notaría Segunda de Ipiales, son los siguientes: ORIENTE , limita con propiedades de la familia ROSERO, mojones conocidos por medio, en 60.00 metros; NORTE , con la carretera Panamericana que conduce a Pasto en cinco (5.00) metros; OCCIDENTE , con propiedades de la señora ZOILA ROSA OBANDO FIGUEROA---, línea divisoria recta por medio, en 60.00 metros lineales, y, SUR , con las propiedades de JOSE FELIX BURBANO, mojones conocidos por medio, en 5.00 metros lineales.

JD

6.4 LINDEROS DEL AREA REQUERIDA FUENTE: Linderos identificados con base en la Ficha Predial RUPA-3-0366	NORTE: En longitud de 46,68 m con Zoila Rosa Obando Figueroa (1-3). SUR: En longitud de 44,96 m con Lilia Isabel Rosero Figueroa (4-7). ORIENTE: En longitud de 5,00 m con José Félix Burbano Guerrero (3-4). OCCIDENTE: En longitud de 5,73 m con Luis Carlos Figueroa (7-1).				
6.5 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	La vía de acceso al predio objeto de avalúo es vía Panamericana, tipo 1 en buen estado de conservación.				
6.6 SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA EL PREDIO	Cuenta con posibilidad de acceso a redes de los servicios de acueducto, energía eléctrica, (Actualmente activos) la telefonía móvil se sirve de la red celular.				
6.7 FORMA GEOMETRICA	Regular				
6.8 UNIDADES FISIOGRAFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Clasificación del suelo	Uso Normativo	Uso actual
	1	8%-25%	Urbano	Protección	Residencial
	2	8%-25%	Urbano	Residencial	Residencial
6.9 EXPLOTACION ACTUAL DEL SUELO	Residencial				
6.10 CONSTRUCCIONES	C1: Construcción destinada para vivienda de 3 niveles así: 1 sótano y 2 plantas, cuenta con un sistema estructural porticado de vigas y columnas en concreto reforzado, muros en mampostería de ladrillo común pañetados y pintados, sistema de entepisos en losa de concreto masiso de espesor aprox 0,10m. sótano cuenta con muro de contención en concreto reforzado, piso en concreto, 2 ventanas en carpintería metálica de (1,50m x 1,50m) con antepecho en hierro, escaleras para acceso a pisos superiores en concreto con 10 peldaños huella 0,30m ch 0,35m cuenta con pasamanos en guadua. nivel 1 con corredor de acceso con alfajía en concreto de 0,07m y pasamanos, incluye balustres en yeso decorativo, piso en concreto enchapado con cerámica, puerta de acceso de (2,50m x 2,20m) en carpintería de madera y 2 ventanas en carpintería de madera de (1,00m x 1,80m). distribución habitación con piso en cerámica, puerta ventana en carpintería de madera de (1,40m x 2,30m) incluye antepecho en carpintería metálica. baño social con mobiliario sencillo de sanitario y lavamanos, muros y piso enchapado con cerámica, puerta en carpintería de				

CP

	madera de (0,70m x 1,90m). sala comedor con piso en cerámica. cocina pisos y muros enchapados con cerámica, cuenta con un mesón de forma en "L" en concreto enchapado con cerámica, entrepaño en concreto, lavaplatos en acero inoxidable empotrado, medidas (l1: 3,00m l2: 0,80m h:0,90m a:0,60m) lavadero en mampostería pañetado y enchapado con cerámica de (1,20m x 0,90m h:0,390m). terraza con piso en concreto y con lavadero en mampostería y concreto fundido enchapado en cerámica de (0,90m x 1,3m h:0,80m), una puerta en carpintería metálica de (1,90m x 0,80m). escaleras en concreto con enchape de cerámica ancho 1,00m 12 escalones huella 0,25m ch 0,30m nivel 2. distribución: hall de acceso con piso en cerámica, cubierta en teja termoacústica metálica soportada sobre estructura de perfiles metálicos y sobre muros, puerta en carpintería metálica de (1,50m x 2,50m), cuenta con balcón con bordillo en concreto h:0,20m y pasamanos en carpintería metálica de 1,90m x 1,00m. 4 habitaciones con pisos en cerámica y muros en drywall sin puertas de acceso, cielo raso en panel yeso, 4 ventanas de (1,70m x 1,30m), baño con mobiliario sencillo, sanitario, lavamanos y ducha. cielo raso con lamina de fibrocemento estucada y pintada, cuenta con puerta divisoria en vidrio templado.																																				
6.11 ESPECIFICACIONES	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="711 1142 1008 1178"></th><th data-bbox="1008 1142 1421 1178">CONSTRUCCION 1 VIVIENDA</th></tr> <tr> <th data-bbox="711 1178 1008 1213">ITEM</th><th data-bbox="1008 1178 1421 1213">DESCRIPCIÓN</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="711 1213 1008 1249">CIMENTACIÓN</td><td data-bbox="1008 1213 1421 1249">Concreto Ciclópeo.</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1249 1008 1285">ESTRUCTURA</td><td data-bbox="1008 1249 1421 1285">Vigas y columnas en concreto</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1285 1008 1320">FACHADA</td><td data-bbox="1008 1285 1421 1320">Muros en ladrillo pañetado y pintado</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1320 1008 1356">CUBIERTA</td><td data-bbox="1008 1320 1421 1356">Placa de concreto</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1356 1008 1392">CIELO RASO</td><td data-bbox="1008 1356 1421 1392">Pañete sobre placa</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1392 1008 1428">MUROS</td><td data-bbox="1008 1392 1421 1428">Ladrillo pañetado y pintado</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1428 1008 1463">PISOS</td><td data-bbox="1008 1428 1421 1463">Placa de concreto pañetado y enchapado</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1463 1008 1499">CARPINTERIA METALICA</td><td data-bbox="1008 1463 1421 1499">Puertas y ventanas con reja.</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1499 1008 1535">CARPINTERIA MADERA</td><td data-bbox="1008 1499 1421 1535">Puertas internas</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1535 1008 1570">ILUMINACIÓN</td><td data-bbox="1008 1535 1421 1570">Bombillos normales</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1570 1008 1654">COCINA</td><td data-bbox="1008 1570 1421 1654">Con mesón en L en concreto enchapado en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1654 1008 1690">BAÑO</td><td data-bbox="1008 1654 1421 1690">Baños enchapados en cerámica con mobiliarios sencillos</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1690 1008 1726">NÚMERO DE PISOS</td><td data-bbox="1008 1690 1421 1726">Tres (3) Dos plantas y un sótano</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1726 1008 1761">VETUSTEZ</td><td data-bbox="1008 1726 1421 1761">15 años</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1761 1008 1797">ESTADO DE CONSERVACIÓN</td><td data-bbox="1008 1761 1421 1797">Bueno</td></tr> <tr> <td data-bbox="711 1797 1008 1833">USO</td><td data-bbox="1008 1797 1421 1833">Residencial.</td></tr> </tbody> </table>		CONSTRUCCION 1 VIVIENDA	ITEM	DESCRIPCIÓN	CIMENTACIÓN	Concreto Ciclópeo.	ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto	FACHADA	Muros en ladrillo pañetado y pintado	CUBIERTA	Placa de concreto	CIELO RASO	Pañete sobre placa	MUROS	Ladrillo pañetado y pintado	PISOS	Placa de concreto pañetado y enchapado	CARPINTERIA METALICA	Puertas y ventanas con reja.	CARPINTERIA MADERA	Puertas internas	ILUMINACIÓN	Bombillos normales	COCINA	Con mesón en L en concreto enchapado en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable	BAÑO	Baños enchapados en cerámica con mobiliarios sencillos	NÚMERO DE PISOS	Tres (3) Dos plantas y un sótano	VETUSTEZ	15 años	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	USO	Residencial.
	CONSTRUCCION 1 VIVIENDA																																				
ITEM	DESCRIPCIÓN																																				
CIMENTACIÓN	Concreto Ciclópeo.																																				
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto																																				
FACHADA	Muros en ladrillo pañetado y pintado																																				
CUBIERTA	Placa de concreto																																				
CIELO RASO	Pañete sobre placa																																				
MUROS	Ladrillo pañetado y pintado																																				
PISOS	Placa de concreto pañetado y enchapado																																				
CARPINTERIA METALICA	Puertas y ventanas con reja.																																				
CARPINTERIA MADERA	Puertas internas																																				
ILUMINACIÓN	Bombillos normales																																				
COCINA	Con mesón en L en concreto enchapado en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable																																				
BAÑO	Baños enchapados en cerámica con mobiliarios sencillos																																				
NÚMERO DE PISOS	Tres (3) Dos plantas y un sótano																																				
VETUSTEZ	15 años																																				
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno																																				
USO	Residencial.																																				

CD

6.12 CONSTRUCCIONES ANEXAS

Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
A1: PORTÓN A DOS HOJAS EN CARPINTERÍA METÁLICA DE DIMENSIONES (3,60M X 3,00M DE ALTO), SOPORTADO EN DOS COLUMNAS DE CONCRETO DE DIMENSIONES (0,25M X 0,25M) Y 3,00M DE ALTO, CON CUBIERTA EN PLACA DE CONCRETO.	1,00	UN	20	Bueno a Regular
A2: ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,10 M DE ESPESOR	1,96	M2	20	Bueno a Regular
A3: CERRAMIENTO EN MURO DE LADRILLO PAÑETADO A 2,00M DE ALTURA, CON VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO DE DIMENSIONES (0,25M X 0,25M), Y CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA A 1,00M.	5,00	M	20	Bueno
A4: CERRAMIENTO EN MURO DE LADRILLO PAÑETADO A 2,00m DE ALTURA, CON VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO DE DIMENSIONES (0,25m x 0,25m), Y CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA A 1,00m.	2,79	M	15	Bueno
A5: ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN GUADUA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC Y PISO EN TIERRA (5,11M X 3,7M)	15,94	M2	15	Bueno
A6: ZONA DURA EN CONCRETO DE 0,10m DE ESPESOR.	7,22	M2	15	Bueno
A7: ZONA DURA EN CONCRETO DE 0,10m DE ESPESOR.	19,92	M2	15	Bueno

NOTA: EL ANEXO 1 (PORTÓN) ES COMPARTIDO EN EL 50% CON EL PREDIO RUPA-3-0258

6.13 CULTIVOS / ESPECIES

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad
Guayacán	Buen estado fitosanitario	13	Un
Palma	Buen estado fitosanitario	15	Un
Higuerilla	Buen estado fitosanitario	13	Un
Ciruelo	Buen estado fitosanitario	2	Un
Aguacate	Buen estado fitosanitario	5	Un
Plátano	Buen estado fitosanitario	1	Un

CD

7 METODOLOGIA VALUATORIA

ANÁLISIS VALUATORIO:

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

7.1 PARA EL TERRENO:

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

METODOLOGIA DE COMPARACION O DE MERCADO

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

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

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS.

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

VALORACION DE LAS ESPECIES VEGETALES.

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

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

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

DECADENCIA: a partir del momento en que la planta requiere ser remplazada o renovada,

CD

pero con alguna producción.

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

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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO **RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS**

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	LOTE	Barrio Porvenir Pilcuan lles	\$ 90.000.000	240,00	N.A.	Uso suelo Urbano, Conjunto Campestre, topografía plana, vías de acceso vehicular.	victor Aguirre	316 463 6637
2	CASA	Remansos del Porvenir - lles	\$ 240.000.000	231,00	120	Uso suelo Urbano, Condominio con todos los servicios comunales, topografía plana, vías de acceso vehicular.	Luis Potosi	312 825 3085
4	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 280.000.000	170,00	200	Uso suelo Urbano, Conjunto cerrado, topografía plana, vía de acceso vehicular.	Carlos Garzon	315 522 9822
6	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 250.000.000	300,00	81	Uso suelo Urbano, casa independiente, topografía plana, vía de acceso vehicular.	Luis Eduardo Chilama	311 762 0687
7	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 95.000.000	72,00	50	Uso suelo Urbano, Urbanización Pilcuan topografía plana, vía de acceso vehicular.	Alexander Pantoja	310 450 0020
8	CASA	Los Guayacanes Pilcuan	\$ 230.000.000	210,00	150	Uso suelo Urbano, Urbanización Pilcuan topografía plana, vía de acceso vehicular	Ali Ortega	300 641 4838
9	LOTE *	VDA. EL PALMAS	\$ 55.000.000	216,00	N.A.	Uso suelo Urbano de Protección Frente sobre vía Panamericana, top ondulada	Edgar Burbano	317 308 3698
10	CASA AMARILLA *	Pilcuan Viejo	\$ 90.000.000	272,00	100	Uso suelo Urbano de Protección vivienda frente a vía Panamericana, topografía ondulada	Miguel Angel	321 242 9144
12	LOTE	Pilcuan Viejo	\$ 696.000.000	1.740,00		Uso suelo Urbano de Protección Entrada antigua vía lles, vía de acceso vehicular, topografía plana	Alejandro Moran	314 872 2234
13	LOTE	Pilcuan Viejo Vía a Funes	\$ 38.000.000	78,00	N.A.	Uso suelo Urbano de Protección Sector consolidado, topografía plana, vía de acceso vehicular	Henry	312 359 0447
16	LOTE	Pilcuan Viejo El Palmar	\$ 40.000.000	100,00	N.A.	Uso suelo Urbano de Protección vía de acceso vehicular, mismo Ingreso Bañeario el Palmar, áreas comunes incluye alcantarillado	Alfonso Estrella	315 528 2131 - 317 681 8258 - 312 815 1667

DEPURACIÓN DEL MERCADO

UF1: URBANO DE PROTECCION

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VR. TERRENO M2	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VR. CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	Barrio Porvenir Pilcuan lles	\$ 90.000.000	2,00%	\$ 88.200.000	240,00	\$ 367.500,00	N.A.	0	Sobre Vía Vehicular- Uso de suelo de Recuperación	victor Aguirre	3164636637
2	Remansos del Porvenir - lles	\$ 240.000.000	15,00%	\$ 204.000.000	231,00	\$ 415.584,42	120	108.000.000	Sobre vía vehicular- Uso de suelo de Recuperación	Luis Potosi	3128253085
3	Pilcuan La Recta	\$ 280.000.000	5,00%	\$ 266.000.000	170,00	\$ 400.000,00	220	198.000.000	Casa Conjunto Cerrado - Uso de suelo de Recuperación	Carlos Garzon	3155229822

UD

UF2: URBANO RESIDENCIAL

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	CONSTRUCCIÓN ÁREA EN M2	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
6	Pilcuan La Recta	\$ 260.000.000	10%	\$ 225.000.000	300,00	\$ 433.333,33	81	95.000.000	Uso suelo Urbano, casa independiente, topografía plana, vía de acceso vehicular.	Luis Eduardo Chilama	311 782 0687
7	Pilcuan La Recta	\$ 95.000.000	12%	\$ 83.600.000	72,00	\$ 397.222,22	50	55.000.000	Uso suelo Urbano, Urbanización Pilcuan topografía plana, vía de acceso vehicular.	Alexander Pantoja	310 450 0020
8	Los Guayacanes Pilcuan	\$ 230.000.000	2%	\$ 225.400.000	210,00	\$ 406.666,67	150	140.000.000	Uso suelo Urbano, Urbanización Pilcuan topografía plana, vía de acceso vehicular.	Alii Ortega	300 641 4838

INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)
PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)
 No Aplica.

CALCULOS VALOR TERRENO
PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

UF1: URBANO DE PROTECCION

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
1	Barrio Porvenir Pilcuan Iles	367.500,00
2	Remansos del Porvenir - Iles	415.584,42
3	Pilcuan La Recta	400.000,00
PROMEDIO		\$ 394.361,47
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 24.533,09
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,22%
LÍMITE SUPERIOR		\$ 418.894,57
LÍMITE INFERIOR		\$ 369.828,38

UF2: URBANO RESIDENCIAL

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
6	Pilcuan La Recta	433.333,33
7	Pilcuan La Recta	397.222,22
8	Los Guayacanes Pilcuan	406.666,67
PROMEDIO		\$ 412.407,41
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 18.727,52
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,54%
LÍMITE SUPERIOR		\$ 431.134,93
LÍMITE INFERIOR		\$ 393.679,88

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a

UD

los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1 PROTECCION	metros cuadrados (m ²)	\$ 394.370
U.F.2 RESIDENCIAL	metros cuadrados (m ²)	\$ 412.500

7.2 CULTIVOS O ELEMENTOS PERMANENTES

Especie	Estado y conerv.	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Sub- total
GUAYACAN	Bueno - Producción	13	UND	\$ 116.000	\$ 1.508.000
PALMA	Bueno - Producción	15	UND	\$ 42.000	\$ 630.000
HIGUERILLA	Bueno - Desarrollo	13	UND	\$ 15.800	\$ 205.400
CIRUELO	Bueno - Producción	2	UND	\$ 48.600	\$ 97.200
AGUACATE	Bueno - Producción	5	UND	\$ 76.400	\$ 382.000
PLATANO	Bueno - Producción	1	UND	\$ 37.664	\$ 37.664
VALOR TOTAL					\$ 2.860.264

Fuente de valores unitarios, apoyado en el informe técnico de cultivos y especies

7.3 PARA LAS CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICION:

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

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

CONSTRUCCION	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
C1: VIVIENDA	15	Bueno	100

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

CD

CONSTRUCCION	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
A1: PORTÓN A DOS HOJAS EN CARPINTERÍA METÁLICA DE DIMENSIONES (3,60M X 3,00M DE ALTO), SOPORTADO EN DOS COLUMNAS DE CONCRETO DE DIMENSIONES (0,25M X 0,25M) Y 3,00M DE ALTO, CON CUBIERTA EN PLACA DE CONCRETO.	20	Bueno a Regular	50
A2: ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,10 M DE ESPESOR	20	Bueno a Regular	70
A3: CERRAMIENTO EN MURO DE LADRILLO PAÑETADO A 2,00M DE ALTURA, CON VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO DE DIMENSIONES (0,25M X 0,25M), Y CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA A 1,00M.	20	Bueno	70
A4: CERRAMIENTO EN MURO DE LADRILLO PAÑETADO A 2,00m DE ALTURA, CON VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO DE DIMENSIONES (0,25m x 0,25m), Y CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA A 1,00m.	15	Bueno	70
A5: ENRAMADA CON ESTRUCTURA EN GUADUA, CUBIERTA EN TEJA DE ZINC Y PISO EN TIERRA (5,11M X 3,7M)	15	Bueno	50
A6: ZONA DURA EN CONCRETO DE 0,10m DE ESPESOR.	15	Bueno	70
A7: ZONA DURA EN CONCRETO DE 0,10m DE ESPESOR.	15	Bueno	70

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

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACION	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1: Vivienda	15	100	15%	2	10,93%	860.666,44	94.111,29	766.555,15	766.555,00
A1: Porton	20	50	40%	2,5	33,79%	4.645.465,74	1.569.740,04	3.075.725,70	3.075.726,00
A2: Zona Dura	20	70	29%	2,5	24,95%	132.396,22	33.033,49	99.362,74	99.363,00
A3: Cerramiento	20	70	29%	2	20,43%	658.470,64	134.520,75	523.949,89	523.950,00
A4: Cerramiento	15	70	21%	2	15,21%	707.377,94	107.571,87	599.806,07	599.806,00
A5: Enramada	15	50	30%	2	21,53%	257.374,49	55.422,25	201.952,24	201.952,00
A6: Zona Dura	15	70	21%	2	15,21%	372.124,04	56.589,50	315.535,34	315.535,00
A7: Zona Dura	15	70	21%	2	15,21%	335.500,73	51.020,03	284.480,70	284.481,00

CD

8 CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en el centro poblado de Pilcuán, municipio de Imués, sobre la vía Panamericana Ipiales – Pasto, en el lindero con el Municipio de Iles.
- Es un sector donde existe la presencia de vivienda campesina y vivienda campestre debido a que cuenta con clima agradable para veraneo.
- Debido a su ubicación frente a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto 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 anexo 1 (portón) es compartido en el 50% con el predio rupa-3-0258.

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- El área valorada tiene frente sobre vía panamericana, topografía ondulada y presenta forma de un polígono regular.
- Tiene disponibilidad de acceso de agua de acueducto y energía eléctrica.
- Se encuentra aproximadamente equidistante entre las ciudades de Pasto e Ipiales, aproximadamente a 41 kilómetros y a 30 kilómetros de la ciudad de Túquerres principales centros de consumo y mercadeo, por vías de acceso de primer orden, pavimentadas y en buen estado de conservación y mantenimiento.

9 AVALUO COMERCIAL

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

CD

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO				
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUB- TOTAL
Terreno UF1 Protección	182,42	m ²	\$ 394.370	\$ 71.940.975
Terreno UF2 Residencial	51,80	m ²	\$ 412.500	\$ 21.367.500
C1: Vivienda	165,91	m ²	\$ 766.555	\$ 127.179.140
A1: Porton	0,50	und	\$ 3.075.726	\$ 1.537.863
A2: Zona Dura	1,96	m ²	\$ 99.363	\$ 194.751
A3: Cerramiento	5,00	m	\$ 523.950	\$ 2.619.750
A4: Cerramiento	2,79	m	\$ 599.806	\$ 1.673.459
A5: Enramada	15,94	m ²	\$ 201.952	\$ 3.219.115
A6: Zona Dura	7,22	m ²	\$ 315.535	\$ 2.278.163
A7: Zona Dura	19,92	m ²	\$ 284.481	\$ 5.666.862
Cultivos o especies	GLOBAL		\$ 2.860.264	\$ 2.860.264
VALOR TOTAL				\$ 240.537.842

SON: DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$240.537.842,00) M/CTE.

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

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

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

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

JD

12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

De ninguna manera el valuador será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (certificado de tradición).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

- **Nombre:** Omar Alexis Pinzón Rodríguez.
- **Registro de acreditación:** Registro Abierto de Avaluador AVAL - 1014242133
- **Declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación (Carácter de independencia):** Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses.



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



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



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

10. DOCUMENTOS ANEXOS
ANEXO FOTOGRAFICO
VISTA GENERAL DEL PREDIO



SOTANO C1



INTERIOR C1

FACHADA C1



INTERIOR C1



INTERIOR C1



A4 CERRAMIENTO



A5 ENRAMADA



A6 ZONA DURA



A7 ZONA DURA



50

ANEXO DE TABLA DE CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	DESARROLLO	PRODUCCION	DECADENCIA
Árbol de Acacia	14.000,0 /UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Aguacate	57.300 / Und.	76.400 / Und.	64.940 / Und.
Árbol de Aliso	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Arbol de Arnalulo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Arrayán	14.000 /Und.	48.000 /Und	24.000 /Und.
Árboles de Alba Resina	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Babaco		20.000/und	
Árbol de Capulí	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Arbol de carrizo	10.000/unidad	33.000/unidad	16000/unidad
Árbol de Cedrillo	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Cerote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.0000,0/UNIDAD
Árbol de Ciprés	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Colla	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.0000,0/UNIDAD
Árbol de Cucharo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Chichagua	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árbol de Chilacuán	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Chilca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Durazno	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Encino	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Espina Amarilla	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Eucalipto	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Floripondio	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.0000,0/UNIDAD
Árbol de Guanto o Borrachero	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de granadillo		80.000/und	
Arbol de guarango	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Arbol de Juco	4.700/und	15.700/und.	7.850/und.

UD

Árbol de Lechero o Pillo	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Limón	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Moquillo		20.000/und.	
Árbol de Mote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Manzana	14.000 / Und.	48.000 / Und.	24.000 / Und.
Árbol de Marco	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Mayo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Morochillo	4.200 / Und.	14.000 / Und.	7.000 / Und.
Árbol de Naranja	64.000 / Und.	212.000 / Und.	106.000 / Und.
Árbol de Nogal	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Nispero		40.000/und.	
Árbol de Pera	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árboles de Pispura	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Pino	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Pandala	20.700/und	69.000/und.	34.500/und.
Árbol de Pumamaque	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Sauco Blanco	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Arbol de Sauce	14.000/UNIDAD	47.000/UNIDAD	24.000/UNIDAD
Árbol de Tomate	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Arupo		52.000/und	
Cerca Viva	750 / ML	2.500 / ML	1.250 / ML
Ciruela	36.450 und	48.600/und	41.310 und
Cultivo de cebolla	2600/m2	4.000/m2	1.600/m2
Cultivo de Cilantro	108/m2	180/m2	220/m2
Cultivo de Frijol		4.592.697 / Ha.	
Cultivo de Haba		7.248.346/	
Cultivo de Lechuga		11.436.079/Ha	
Cultivo de Maíz		2.469.571 / Ha.	
Cultivo de Mora Silvestre	979/ m2	3.264/ m2	1.632/ m2
Cultivo Mixto		2.016.000 / Ha.	
Cultivo de Papa		6.093.432 / Ha.	
Cultivo de Pasto (Saboya)		3.412.241 / Ha.	
Cultivo de Pasto de corte		4.177.816 / Ha.	
Cultivo de pasto festuca		\$3.412.241	
Cultivo de Repollo	2.640/m2	4.400/m2	1.760/m2

UD

Cultivo de tomate	347,56 /m2	13.908.623 /HA	
Curuba	60.000/und	100.000/und.	40.000/und
Chirimoya		13.546.354/Ha	
Chirimoya	14.124/und	47.080/und	23.540/und.
Feijoa		70.000/und	
Guayacan	87.000/und	116.000/und	98.600/und
Higuerilla	15.800/und	19.750/und	18.170/und
Lulo	1800/und.	3.000/und	1.200/ und
Lechuga (m2)	600/m2	2.000/m2	1.280/m2
Mamoncillo	150.000/und.	250.000/und	100.000/und.
Manzana		30.000/und	
Mango		172.000/und	
Naranja	60.000/und	100.000/und	40.000/und.
Palma	31.000/und	42.000/und.	35.700/und
Planta de frijol nativo (frijol arbustivo)		1.468.036/HA	
Pasto ray grass-Tetralite		4.177.816/Ha	
Planta de Aji	1.800	3.000/und.	1.200/und
Planta de Achira		7.000/und	
Planta de achupalla		14.000/und	
Planta Aromática de Marco	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Ajenjo	950/und	3.200/und.	1.600/und
planta de Batata		5.000/und	
Planta de Carrizo	3500,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD	6.000,0/UNIDAD
Planta de Cerote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Chilca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Planta de Cidrón	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Colla	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Plantas de Calabaza	7.000,0/UNIDAD	24.0000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Planta de dalia	3.300/und	11.000/und	5.5../und
Planta de Escancel	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Fique	6.000 / Und.	21.000 / Und.	11.000 / Und.
Planta de Flor de Quinde	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Freijoa	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Planta de Granadilla / Granada	3.200 / Und.	11.000 / Und.	5.300 / Und.

UD

Planta de Haba		197/und	
Planta de Haba (M2)		725/m2	
Planta de Hierba buena	950/und	3.200/und.	1.600/und
Plantas de Lechero	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Mayo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Menta	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Mora Silvestre	7.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Plantas Ornamentales	8.000,0/UNIDAD	27.000,0/UNIDAD	14.000,0/UNIDAD
Planta de pepino	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Planta de Reina	3.200 / Und.	11.000 / Und.	5.300 / Und.
Planta de Ruda	950/und	3.200/und.	1.600/und
Planta de Siempre Viva	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Toronjil	950/und	3.200/und.	1.600/und
Planta de Tartas	3500,0/Und.	12.000,0/Und	6.000,0/Und
Planta de Uchuva	5.300 / Und.	18.000 / Und.	8.800 / Und.
Planta de Veranera		15.000/und.	
Planta de Yuca		5.600/und	
Planta de Zapallo	7.000 / Und.	24.000 / Und.	12.000 / Und.
Plátano		12.330.033/Ha	
Plátano	11.299/und	37.664/und	18.832/und.
Uvilla	1.680/und.	2.800/und.	1.120/und.
Vicundo (bromelia silvestres, chaguar, planta ornamental)	8.000 / UNIDAD	27.000 / UNIDAD	14.000 / UNIDAD
Vegetación nativa	14.000/und	48.000 /und	24.000/und.

JOSÉ OMAR BERMEO PARRA

Representante Legal

Director de avalúos

Corporación Lonja de Avalúos de Colombia

R.A.A: AVAL-12950688

UD

CRUCE CARTOGRAFICO DE UNIDADES FISIOGRAFICAS RUPA-3-0366

Se realizó el respectivo cruce cartográfico con el fin de determinar el área requerida del predio que tendrá como uso Urbano Residencial y Urbano Protección, con lo cual se obtuvo las siguientes delimitaciones

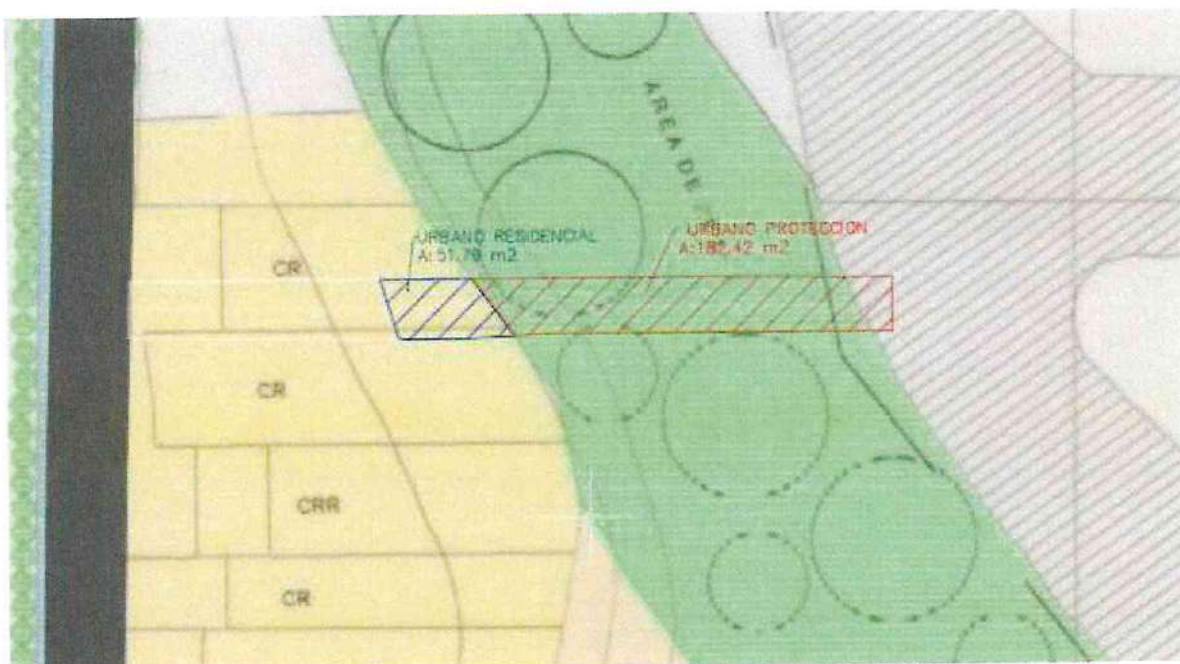
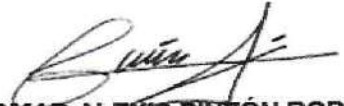


Figura. Cruce cartográfico del predio RUPA-3-0366

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, en el "Artículo 53". Establece que el predio No. 523540000000000160501000000000, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Imués (N) área Urbana, y se clasifica de la siguiente manera:

AREA REQUERIDA TOTAL	234,22				
SECTOR	URBANO				
AREA DEL PREDIO	UNIDAD	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
182,42	PROTECCION	DE PROTECCION	NINGUNO	NINGUNO	COMERCIO BAJO IMPACTO INDUSTRIA DOMESTICA ARTESANAL USO INSTITUCIONAL BAJO IMPACTO USO DE PROTECCION DE BAJO IMPACTO COMERCIO MEDIANO IMPACTO COMERCIO ALTO IMPACTO INDUSTRIA MEDIANO IMPACTO
SECTOR	RURAL				
AREA DEL PREDIO	UNIDAD	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
51,80	RESIDENCIAL	USO RESIDENCIAL VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA VIVIENDA BIFAMILIAR	COMERCIO DE BAJO IMPACTO INDUSTRIA DOMESTICA ARTESANAL USO INSTITUCIONAL DE BAJO IMPACTO USO DE PROTECCIÓN DE BAJO IMPACTO.	COMERCIO DE BAJO IMPACTO INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO	COMERCIO MEDIANO IMPACTO COMERCIO DE ALTO IMPACTO URBANISTICO Y AMBIENTAL INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO AMBIENTAL INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL USO INSTITUCIONAL DE ALTO IMPACTO


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

50

PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS

C1 VIVIENDA				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES				
PRELIMINARES				
Localización y Replanteo	M2	70,27	\$ 3.028,00	\$ 212.777,56
Descapote y Limpieza	M2	70,27	\$ 2.939,00	\$ 206.523,53
Excavación y retiro de sobrantes	M3	67,79	\$ 20.500,00	\$ 1.389.695,00
Recebo compactado	M2	70,27	\$ 17.174,00	\$ 1.206.816,98
CIMENTOS				
Cimiento Corrido Concreto Ciclopeo	M3	5,62	\$ 307.454,00	\$ 1.727.891,48
ESTRUCTURA				
Zapatas en concreto	UND	15,00	\$ 154.040,00	\$ 2.310.600,00
Viga de cimentación 30*30	ML	76,79	\$ 63.363,00	\$ 4.865.644,77
Columnas 0,20*0,20	ML	58,60	\$ 71.740,00	\$ 4.218.312,00
Viga de amarre superior	ML	61,73	\$ 76.500,00	\$ 4.722.345,00
Placa de concreto e=0,10	M2	96,64	\$ 47.535,00	\$ 4.593.782,40
Placa de entepiso en concreto	M2	70,27	\$ 195.115,00	\$ 13.710.731,05
Muro de contención en concreto reforzado	M3	4,40	\$ 319.008,00	\$ 1.403.635,20
Muro de contención en piedra	M3	4,40	\$ 232.329,00	\$ 1.022.247,60
Meson en forma de L en concreto enchapado	ML	3,80	\$ 215.587,00	\$ 819.230,60
Escaleras en concreto panetado	M3	1,05	\$ 830.000,00	\$ 871.500,00
Escaleras en concreto enchapadas	m3	0,90	\$ 1.134.000,00	\$ 1.020.600,00
Lavadero en concreto panetado	un	1,00	\$ 520.000,00	\$ 520.000,00
MAMPOSTERIA				
Muro en saga ladrillo común	M2	224,38	\$ 45.902,00	\$ 10.299.490,76
Lavadero en ladrillo enchapado	un	1,00	\$ 650.000,00	\$ 650.000,00
INSTALACIONESANITARIA/ HIDRAULICA				
Acometida Sanitaria	UND	1,00	\$ 288.932,00	\$ 288.932,00
Registro de Ø1/2"	UND	1,00	\$ 46.979,00	\$ 46.979,00
Punto sanitario	UND	12,00	\$ 57.547,00	\$ 690.564,00
Punto Hidraulico	UND	8,00	\$ 88.555,00	\$ 708.440,00
Caja de Inspeccion 60x50x57	UND	1,00	\$ 319.095,00	\$ 319.095,00
Combo sanitario basico	UND	2,00	\$ 262.664,00	\$ 525.328,00
INSTALACIONES ELECTRICAS				
Acometida electrica	UND	1,00	\$ 400.000,00	\$ 400.000,00
Medidor bifasico	UND	1,00	\$ 650.000,00	\$ 650.000,00
Tablero de 4 circuitos Monofasico	UND	1,00	\$ 457.000,00	\$ 457.000,00
Punto electrico hasta (5 mts).	UND	29,00	\$ 89.215,00	\$ 2.587.235,00
REPELLOS				
Repello de pisos	M2	165,91	\$ 18.915,00	\$ 3.138.187,65
Repello sobre muros	M2	448,76	\$ 18.915,00	\$ 8.488.295,40
Repello sobre cielo raso	M2	70,27	\$ 18.915,00	\$ 1.329.157,05
CUBIERTAS				
Cubierta en teja termoacustica	M2	70,27	\$ 96.340,00	\$ 6.769.811,80
Estructura en perfiles metalicos	M2	70,27	\$ 72.650,00	\$ 5.105.115,50
Cielo raso en panel yeso	M2	42,27	\$ 35.317,00	\$ 1.492.849,59
Cielo raso en lamina de fibrocemento	M2	3,30	\$ 59.113,00	\$ 195.072,90
PINTURAS Y ACABADOS				
Estuco sobre panete muros	M2	448,76	\$ 14.924,00	\$ 6.697.294,24
Estuco sobre cielo raso	M2	42,27	\$ 14.924,00	\$ 630.837,48
Vinilo Tipo 1 lavable sobre muros	M2	448,76	\$ 9.170,00	\$ 4.115.129,20
Vinilo sobre cielo raso	M2	112,54	\$ 9.170,00	\$ 1.031.991,80
Enchape de pisos en ceramica	M2	140,54	\$ 40.724,00	\$ 5.723.350,96
Enchape de muros en ceramica	M2	28,00	\$ 40.724,00	\$ 1.140.272,00

UD

CARPINTERIA METALICA Y MADERA					
Ventanería metálica y antepecho con vidrio	M2	13,34	\$ 117.394,00	\$ 1.566.035,96	
Puertas en madera	M2	10,05	\$ 142.118,00	\$ 1.428.285,90	
Ventanas en madera	M2	1,80	\$ 103.766,00	\$ 186.778,80	
Puerta metálica	M2	5,27	\$ 137.790,00	\$ 726.153,30	
Pasamanos metálica	ml	1,90	\$ 120.000,00	\$ 228.000,00	
Antepecho metálico	ml	3,22	\$ 110.000,00	\$ 354.200,00	
ASEO GENERAL					
Limpieza y aseo general	m2	165,91	\$ 3.500,00	\$ 580.665,00	
Total Costo Directo				\$ 113.372.901,46	
Utilidad	5%		\$ 5.688.645,07		
IVA sobre utilidad	19%		\$ 1.077.042,56		
Total AIU	25%		\$ 28.343.225,37		
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 142.793.169,39	
TOTAL CANTIDAD				165,91	
VALOR UNITARIO				\$ 860.666,44	

A1 PORTON				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES				
Localización	m2	3,60	\$ 3.028,00	\$ 10.900,80
Descapote y limpieza	m2	3,60	\$ 2.939,00	\$ 10.580,40
Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,72	\$ 20.500,00	\$ 14.760,00
Total Capítulo				
CONCRETOS				
Zapatas en concreto 3000 PSI	m3	2,00	\$ 295.000,00	\$ 590.000,00
Columnas en concreto 0.25*0.25 3000 PSI	ml	6,00	\$ 78.000,00	\$ 468.000,00
Cubierta en placa de concreto	ML	4,10	\$ 195.000,00	\$ 799.500,00
Total Capítulo				
MATERIALES				
Porton metálico incl pintura	m2	10,80	\$ 165.000,00	\$ 1.782.000,00
Total Capítulo				
ASEO GENERAL				
Limpieza y aseo general	m2	3,60	\$ 3.500,00	\$ 12.600,00
				\$ 3.688.341,20
Utilidad	5%			\$ 184.417,06
IVA sobre utilidad	19%			\$ 35.039,24
Total AIU	25%			\$ 922.085,30
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 4.645.465,74
TOTAL CANTIDAD				1,00
VALOR UNITARIO				\$ 4.645.465,74

UD

A2 ZONA DURA				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES				
Localización y replanteo	m2	1,96	\$ 3.028,00	\$ 5.934,88
Descapote	m2	1,96	\$ 2.939,00	\$ 5.760,44
Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,39	\$ 20.500,00	\$ 7.995,00
Relleno compactado mal común	m3	1,96	\$ 17.174,00	\$ 33.661,04
Total Capítulo				
CONCRETOS				
Placa de piso E=0.1 3000PSI	m2	1,96	\$ 55.483,00	\$ 108.746,68
Total Capítulo				
REPELLO				
Repello de pisos	m2	1,96	\$ 18.915,00	\$ 37.073,40
Total Capítulo				
ASEO GENERAL				
Limpieza y aseo general	m2	1,96	\$ 3.500,00	\$ 6.860,00
				\$ 206.031,44
Utilidad		5%		\$ 10.301,57
IVA sobre utilidad		19%		\$ 1.957,30
Total AIU		25%		\$ 51.507,86
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 259.496,60
TOTAL CANTIDAD				1,96
VALOR UNITARIO				\$ 132.396,22

A3 CERRAMIENTO				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES				
Localización y replanteo	m2	5,00	\$ 3.028,00	\$ 15.140,00
Descapote	m2	5,00	\$ 2.939,00	\$ 14.695,00
Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1,00	\$ 20.500,00	\$ 20.500,00
Recebo compactado	m2	5,00	\$ 17.174,00	\$ 85.870,00
Total Capítulo				
CONCRETOS				
Zapatas en concreto	m3	0,26	\$ 531.580,00	\$ 138.210,80
Cimentación Concreto ciclópeo	m3	0,75	\$ 118.507,00	\$ 88.880,25
Columnas	ml	6,00	\$ 71.740,00	\$ 430.440,00
Vigas de Cimentación 0,25	ML	5,00	\$ 85.000,00	\$ 425.000,00
Total Capítulo				
MAMPOSTERIA				
Muro en ladrillo común	m2	10,00	\$ 45.902,00	\$ 459.020,00
Repello de muros	m2	10,00	\$ 18.915,00	\$ 189.150,00
Total Capítulo				
CARPINTERÍA METÁLICA				
Cerramiento en malla eslabonada	m2	5,00	\$ 136.122,00	\$ 675.610,00
Tubo metálico 2"	ml	3,00	\$ 18.000,00	\$ 54.000,00
Total Capítulo				
ASEO GENERAL				
Limpieza y aseo general	m2	5,00	\$ 3.500,00	\$ 17.500,00
				\$ 2.614.016,05
Utilidad		5%		\$ 130.700,80
IVA sobre utilidad		19%		\$ 24.833,15
Total AIU		25%		\$ 653.504,01
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 3.292.353,21
TOTAL CANTIDAD				5,00
VALOR UNITARIO				\$ 658.470,64

CD

A4 CERRAMIENTO				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES				
Localización y replanteo	m2	2,79	\$ 3.028,00	\$ 8.448,12
Descapote	m2	2,79	\$ 2.939,00	\$ 8.199,81
Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1,00	\$ 20.500,00	\$ 20.500,00
Recebo compactado	m2	2,79	\$ 17.174,00	\$ 47.915,46
Total Capítulo				
CONCRETOS				
Zapatas en concreto	m3	0,26	\$ 531.580,00	\$ 138.210,80
Cimentación Concreto ciclópeo	m3	0,75	\$ 118.507,00	\$ 88.880,25
Columnas	ml	3,00	\$ 71.740,00	\$ 215.220,00
Vigas de Cimentación 0,25	ML	2,79	\$ 85.000,00	\$ 237.150,00
Total Capítulo				
MAMPOSTERIA				
Muro en ladrillo común	m2	5,58	\$ 45.902,00	\$ 256.133,16
Repollo de muros	m2	5,58	\$ 18.915,00	\$ 105.545,70
Total Capítulo				
CARPINTERÍA METÁLICA				
Corramiento en malla eslabonada	m2	2,79	\$ 135.122,00	\$ 376.990,38
Tubo metálico 2"	ml	3,00	\$ 18.000,00	\$ 54.000,00
Total Capítulo				
ASEO GENERAL				
Limpieza y aseo general	m2	2,79	\$ 3.500,00	\$ 9.765,00
Total Costo Directo				\$ 1.566.958,68
Utilidad		5%		\$ 78.347,93
IVA sobre utilidad		19%		\$ 14.886,11
Total AIU		25%		\$ 391.739,67
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 1.973.584,46
TOTAL CANTIDAD				2,79
VALOR UNITARIO				\$ 707.377,94

A5 ENRAMADA				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES				
Localización y replanteo	M2	15,94	\$ 3.028,00	\$ 48.266,32
Descapote	M2	15,94	\$ 2.939,00	\$ 46.847,66
Excavación manual y retiro de sobrantes	M3	18,91	\$ 20.500,00	\$ 387.655,00
Recebo compactado	M2	18,91	\$ 17.174,00	\$ 324.760,34
PISO				
Piso en tierra	M2	15,94	\$ 47.535,00	\$ 757.707,90
CUBIERTA				
Teja de zinc	M2	15,94	\$ 30.000,00	\$ 478.200,00
Cercha metálica	M2	15,94	\$ 72.651,00	\$ 1.158.056,94
ASEO GENERAL				
Limpieza y aseo general	M2	15,94	\$ 3.500,00	\$ 55.790,00
Total Costo Directo				\$ 3.257.284,16
Utilidad		5%		\$ 162.864,21
IVA sobre utilidad		19%		\$ 30.944,20
Total AIU		25%		\$ 814.321,04
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 4.102.549,40
TOTAL CANTIDAD				15,94
VALOR UNITARIO				\$ 257.374,49

UD

A6 ZONA DURA				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL
PRELIMINARES				
Localización y replanteo	M2	7,22	\$ 2.930,00	\$ 21.154,80
Descapote	M2	7,22	\$ 3.000,00	\$ 21.660,00
Excavación	M3	14,44	\$ 20.500,00	\$ 296.020,00
Retiro de sobrantes	M3	14,44	\$ 18.000,00	\$ 259.920,00
Relleno compactado mat común	M3	21,66	\$ 35.000,00	\$ 758.100,00
Total capítulo				
CONCRETO				
Placa de concreto	M3	0,72	\$ 350.000,00	\$ 252.000,00
Repello	M2	7,22	\$ 18.915,00	\$ 136.566,30
Total capítulo				
Transporte				
Transporte de materiales	GLB	1,00	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00
Total Capítulo				
Mano de obra				
Cuadrilla	GLB	7,22	\$ 8.000,00	\$ 57.760,00
Total Capítulo				
ASEO GENERAL				
Limpieza y aseo general	GLB	1,00	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00
Total Costo Directo				\$ 2.133.180,90
Utilidad		5%		\$ 106.659,05
IVA sobre utilidad		19%		\$ 20.265,22
Total AIU		25%		\$ 533.295,23
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 2.686.741,34
TOTAL CANTIDAD				7,22
VALOR UNITARIO				\$ 372.124,84

LD

A7 ZONA DURA				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL
PRELIMINARES				
Localización y replanteo	M2	19,92	\$ 2.930,00	\$ 58.365,60
Descapote	M2	19,92	\$ 3.000,00	\$ 59.760,00
Excavación	M3	39,84	\$ 20.500,00	\$ 816.720,00
Retiro de sobrantes	M3	39,84	\$ 18.000,00	\$ 717.120,00
Relleno compactado mat común	M3	59,76	\$ 35.000,00	\$ 2.091.600,00
Total capítulo				
CONCRETO				
Placa de concreto	M3	1,99	\$ 350.000,00	\$ 696.500,00
Repello	M2	19,92	\$ 18.915,00	\$ 376.786,80
Total capítulo				
Transporte				
Transporte de materiales	GLB	1,00	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00
Total Capítulo				
Mano de obra				
Cuadrilla	GLB	19,92	\$ 8.000,00	\$ 159.360,00
Total Capítulo				
ASEO GENERAL				
Limpieza y aseo general	GLB	1,00	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00
Total Costo Directo				\$ 5.306.212,40
Utilidad		5%		\$ 265.310,62
IVA sobre utilidad		19%		\$ 50.409,02
Total AIU		25%		\$ 1.326.553,10
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 6.683.174,52
TOTAL CANTIDAD				19,92
VALOR UNITARIO				\$ 335.500,73

CP

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS PREDIO RUPA-3-0366

CONCEPTOS GENERALES

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

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

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

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	\$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ -
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 750.000
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	\$ 750.000

- **NOTA 1:** La entidad contratante y/o el comprador procederá a sufragar las expensas de notariado y registro, para lo cual el propietario procederá a presentar los comprobantes de cobro emitidos por la notaria.
- **NOTA 2:** El municipio del Contadero es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.
- **NOTA 3:** Como las matriculas de acueducto y alcantarillado no se encuentran activas, no se contempla costos de desconexión y cancelación de las mismas.

CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

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

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$240.537.842,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$750.000,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$241.287.842,00
SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$241.287.842,00) M/CTE.	

JD

I. CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

Bajo el marco normativo de la Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC, se incluye el concepto de indemnización por Impuesto predial, mediante el artículo 17 numeral 6 se estipula que "Se debe pagar el impuesto predial en forma proporcional. El propietario solamente debe asumir el tiempo en que tuvo la propiedad y la entidad 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.

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

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

6. Impuesto predial:

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

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".

Cordialmente,


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


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


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

ACTA DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE AVALÚOS

Fecha: 22 de diciembre de 2020

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

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

No. Radicación	Avaluador Comisionado	Predio (s)	Valor Avalúo
LAC 021-2020	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ	RUPA-3-0366 V3 FMI 254-4463 Cedula Catastral 523540000000000160510000000000	\$ 241.287.842,00

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

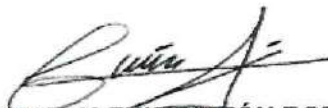
AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$240.537.842,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$750.000,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$241.287.842,00
SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$241.287.842,00) M/CTE.	

CD

Asistentes a la sesión:



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



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



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



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

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



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



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



PUERRES



Lotes con servicios públicos de agua, Alcantarillado y gas estacionario. Matricula de Luz por requerir en cada Lote

Área: 6,50x13 m²

Ubicación: Conjunto cerrado Los Pinares

Contacto: Aldemar Guerrero - 3124184078

Costo: \$30.000.000 (Negociables)



Lote, cuenta con servicios de agua y alcantarillado.

Área: 8x18 m²

Ubicación: Chiramar Bajo

Contactos: Doris Díaz - 3117346985

Costo: \$35.000.000 (Negociables)



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto

PUERRRES



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



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



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



ILES



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



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



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



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



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



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



ILES



Lote:

Áreas de: 6x 12 mt²

Ubicación: San José del municipio de Iles

Contactos: 3155271067 David Portilla.

Costo: \$180, 000,000 Millones



Lote y casa de 2 pisos, con 4

Habitaciones,

2 cocinas, sala, 2 baños, comedor.

Lote: Área: 8 x 17 mts²

Área construida: 7x6 m²

Ubicación: Barrio El Edén

Contacto: 3176222195 Jorge Valenzuela

Costo: \$100.000.000 (Negociables)



Lote y casa de 2 pisos, con 4 habitaciones, 2 cocinas, sala, 2 baños, comedor.

Lote: Área: 8 x 17 mts²

Área construida: 7x6 m²

Ubicación: Barrio El Edén

Contacto: 3176222195 - Jorge Valenzuela

Costo: \$100.000.000 (Negociables)

PORTAFOLIO INMOBILIARIO



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto

ILES



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



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



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





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



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



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



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



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



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



TANGUA



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



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



Lote
Ubicación: TANGUA
Contacto: 3177160301



TANGUA



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



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



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



TANGUA



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



Lote:
 Información
 Álvaro - 312 7808272



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



TANGUA

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



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



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



YACUANQUER



Casa lote, no habitable, cuenta con servicios públicos.

Área aproximada: 6,10x22,50 m²

Ubicación: B/ Santa Clara

Contacto: Mercedes Rodríguez- 3136889810

Costo: \$60.000.000 (Negociables)



Casa Lote, no habitable, cuente con servicios públicos

Área: 144m²

Ubicación: Salida Municipio de Yacuanquer Contacto: Oscar Bastidas -

3152248842 Costo: \$14.000.000

(Negociables)



Lote, Cuenta con agua

Área: 1/2 hectárea Ubicación: Vereda

Iscuazán

Contacto: Luis Carlos Portilla - 3182674681

Costo: \$80.000.000 (Negociables)



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto

YACUANQUER



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



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



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



CONTADERO



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



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



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





Lote

Área: 1/2 hectárea

Ubicación: Vereda Culantro - Contadero

Contacto: Neiro Rosero - 3156005075

Costo: \$100.000.000 (Negociables)



CASA

Área: 15x8 Mts

Ubicación: Barrio nuevo horizonte 1° piso

Contacto: José lagos 3158259140 o al 3183967066

Costo:

\$170.000.000 millones
(Negociables)

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



Casa

Área: 5.6 x 15 Mts. 2° pisos

Ubicación: Barrio primero de mayo -
Contadero

Contacto: José lagos 3158259140 o al 3183967066

Costo: \$170.000.000 millones
(Negociables)



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



CONTADERO



Lotes campestres, cuentan con todos los Servicios

Área: Según requerimiento del comprador

Ubicación: Urbanización Pilcuán

Contacto: 3104319617 Costo: \$210,000 m²



Lote. Se vende el área total o parcializado.

Área Total: 558,5 m²

Ubicación: Pilcuán Viejo

Contacto: Marcelo Obando - 3002005629

Costo: \$400,000,000



Lotes sin servicios públicos

Área: Por definir por el comprador

Ubicación: Pilcuán la Recta

Contacto: Aura Bastidas -3177782187

Costo: Según área requerida



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto

IMUES





Lote, con servicios públicos.

Área: 7x14,50 m² o 180mts

Ubicación: Conjunto cerrado los Balcones,
Vereda Pilcuan Viejo

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



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

Área: 2000 m²

Ubicación: Vereda Pilcuan

Contactos: Rubi Ibarra - 3215006582

Costo: \$ 250.000,000

Casa - 300,000,000 Lote



Lote, con servicios públicos.

Área: Por definir por el comprador

Ubicación: Vereda El Porvenir

Contactos: 3214649179

Costo: Según área requerida



IMUES



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

Área: 1232 m² Ubicación: Corregimiento de San Juan

Contacto: Carlos Vallejo - 3167834173

Costo: \$90.000.000 (Negociables)

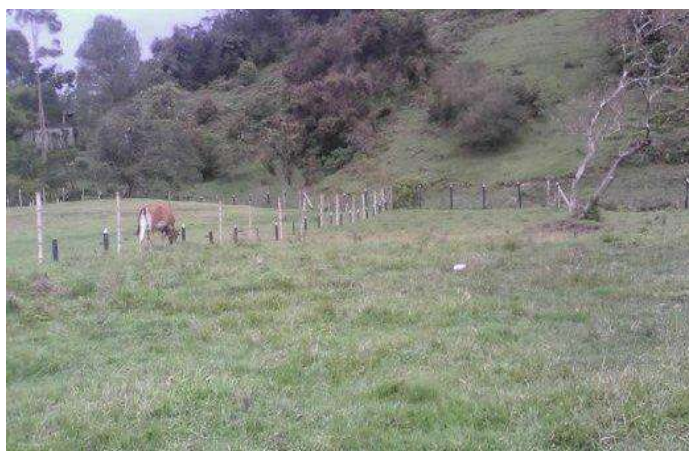


Lote contiguo al estadio, con acceso para Conexión servicios públicos.

Área: 5300 m² Ubicación: Corregimiento de San Juan

Contacto: Carlos Vallejo - 3167834173

Costo: \$110.000.000 (Negociables)



Lotes con servicios públicos. Área: 9x15 m²

Ubicación: San Juan - Hogar infantil

Contacto Luis Alberto Samudio 3128657097

Costo: \$60000.000 - \$55.000.000 -

\$50.000.000 (Negociables)



IPIALES



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

Área: 62 y 45 m² respectivamente.

Ubicación: Conjunto Residencial San Sebastián B/Centenario

Contacto: Lina María Arango - 3003457921

Costo: \$90.000.000 y \$65.000.000



Lote con acceso a servicios públicos.

Área: 14x8 m²

Ubicación: B/Centenario

Contacto: Mriam Bravo - 315 3161887

Costo: \$110.000.000 (No Negociables)



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

Área: 1500 m²

Ubicación: Corregimiento de San Juan

Contacto: 3116882844

Costo: \$350.000.000 (Negociables)



IPIALES



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



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



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



PASTO



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



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



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



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 regirán 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 parágrafo, 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.”