



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. 387 de fecha dos (2) de Junio de 2020.

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

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

HACE SABER

Que el día veintiocho (28) de enero de 2020, se libró Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-ALCOF-0657-20 dirigido a:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE FLOR PUCHANA ARGOTI, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE SEGUNDO RAMON TARAPUEZ Y/O SEGUNDO RAMON TARAPUES.

Y a los señores: **SIXTO ANTONIO PUCHANA PUCHANA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.325.182 expedida en Tangua (N); **MARIA BERSELIA ERAZO De JOJOA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.486.441 expedida en Tangua (N); **MARIA FRANCIA NARVAEZ ROSALES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.486.749 expedida en Tangua (N); **MARGARITA PUCHANA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.485.533 expedida en Tangua (N); **MARIA DEL SOCORRO PUCHANA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.486.227 expedida en Tangua (N); **JUDITH DEL CARMEN PASCUAZA DE LA CRUZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.487.054 expedida en Tangua (N); **JOSE FELIX MADROÑERO PASCUAZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.325.370 expedida en Tangua (N); **HERNAN HUGO PASCUAZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.970.269 expedida en Pasto (N); **FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.487.767 expedida en Tangua (N); **CARMEN AMELIA TARAPUEZ PASCUAZA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.487.942 expedida en Tangua (N).



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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

Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco

Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

En calidad de titulares inscritos en falsa tradición, para la notificación personal del Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-ALCOF-0657-20, en razón de la adquisición de un área de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, requerida para el Proyecto vial RUMICHACA – PASTO, cuyo contenido se transcribe a continuación:



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



DP-ALCOF-0657-20

San Juan de Pasto, 28 de enero de 2020.

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE FLOR PUCHANA ARGOTI.

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE SEGUNDO RAMON TARAPUEZ Y/O SEGUNDO RAMON TARAPUEZ.

MARIA BERSELIA ERAZO De JOJOA.

MARIA FRANCIA NARVAEZ ROSALES.

MARGARITA PUCHANA.

JUDITH DEL CARMEN PASCUAZA DE LA CRUZ.

JOSE FELIX MADROÑERO PASCUAZA.

HERNAN HUGO PASCUAZA.

SIXTO ANTONIO PUCHANA PUCHANA.

FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA.

CARMEN AMELIA TARAPUEZ PASCUAZA.

MARIA DEL SOCORRO PUCHANA.

Titulares inscritos en falsa tradición.

Predio denominado "El Recuerdo Vereda Vergel", "El Manzano" y/o "Recuerdo El Manzano, ubicado en la vereda Vergel, Municipio de Tangua, Departamento de Nariño".

Vereda Vergel, Municipio de Tangua.

Departamento de Nariño.

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone realizar Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0657-01-18 de fecha dieciocho (18) de septiembre de 2018, por la cual se determinó la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio denominado "El Recuerdo Vereda Vergel", "El Manzano" y/o "Recuerdo El Manzano, ubicado en la vereda Vergel, Municipio de Tangua, Departamento de Nariño", ubicado en la Vereda Vergel, Municipio de Tangua, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 527880001000000020219000000000, y Matricula Inmobiliaria número 240-641 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto (Nariño).

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta que con posterioridad a la diligencia de notificación del Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0657-01-18 de fecha dieciocho (18) de septiembre de 2018, se determinó la no objeción al ajuste en el diseño del trazado en el sector del corte CO 428 de la Unidad Funcional 4 del proyecto, el área total de terreno actualmente



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

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



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

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

DP-ALCOF-0657-20

requerida corresponde a **DOS MIL NOVENTA Y UNO COMA SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (2.091,77 m²)**, conforme se dispone en la Ficha Predial Versión 2 RUPA-4-0351.

En consecuencia, concretándose el incremento del requerimiento predial, la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", procedió a consolidar el Informe Técnico de avalúo V2 de fecha catorce (14) de enero de 2020, con la valoración de la integralidad del área actual requerida e inventario de construcciones principales, anexas, cultivos y/o especies existentes.

En virtud de lo anterior, resultan procedente dar alcance a la Oferta Formal de Compra individualizada líneas atrás, en observancia de lo previsto en el Capítulo V, Sección 5.5., literal (b) y Capítulo V, Sección 5.7, literal (b) del Apéndice Técnico número siete (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 3 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 y mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial Versión 2 RUPA-4-0351, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **DOS MIL NOVENTA Y UNO COMA SETENTA**



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

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



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

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

DP-ALCOF-0657-20

Y SIETE METROS CUADRADOS (2.091,77 m²), 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: para el área requerida 1 (2016,27 m²) Inicial K 13+489,15 l y Final K 13+560,07 l, y para el área requerida 2 (75,50 m²) Inicial K 13+498,16 D y Final K 13+520,16 D, de la Unidad Funcional No. 4 del proyecto.

En este orden de ideas, el reconocimiento económico adicional, que se comparece a los efectos del presente alcance a la oferta formal de compra reseñada, corresponde a la suma de **DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL VEINTISIETE PESOS CON SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$210.229.027,06)**.

En consecuencia, el valor total, único y definitivo de la oferta formal de compra en el que, por ende, ya se encuentra incluido el valor del alcance en cita, acorde lo esgrimido, asciende a la suma de **TRECIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN PESOS CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$395.213.931,92)**, discriminado conforme al informe de avalúo V2 No. RUPA-4-0351.

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 anexa el informe técnico de Avalúo V2 de fecha catorce (14) de enero de 2020, debidamente actualizado, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **quince (15) días hábiles** después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

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



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

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

DP-ALCOF-0657-20

propietario o el poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables al mismo.

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

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

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

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, o contactar a nuestra Abogada del Área Jurídico Predial, **VANESA GARCIA ACOSTA** en el teléfono 3103826349, o al correo electrónico vgarcia@uniondelsur.co

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial Versión 2 y del Plano Topográfico Versión 2 de la franja de terreno del predio a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo V2, Portafolio Inmobiliario y la transcripción completa de las normas



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 98 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 98 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Que el día diecisiete (17) de marzo de 2020, se publicó el Oficio de Citación No. DP-ALCIT-0657-20 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020, dirigido a: **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE FLOR PUCHANA ARGOTI, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE SEGUNDO RAMON TARAPUEZ Y/O SEGUNDO RAMON TARAPUES, SIXTO ANTONIO PUCHANA PUCHANA, MARIA BERSELIA ERAZO De JOJOA, MARIA FRANCIA NARVAEZ ROSALES, MARGARITA PUCHANA, MARIA DEL SOCORRO PUCHANA, JUDITH DEL CARMEN PASCUAZA DE LA CRUZ, JOSE FELIX MADROÑERO PASCUAZA, HERNAN HUGO PASCUAZA, FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA, y CARMEN AMELIA TARAPUEZ PASCUAZA**, en calidad de titulares inscritos en falsa tradición, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-ALCOF-0657-20, sin que a la fecha se haya efectuado la misma debido a la falta de comparecencia de eventuales herederos determinados e indeterminados de los causantes, titulares inscritos en falsa tradición, 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-0657-20 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 22 B No. 12 Sur-137, San Miguel de Obonuco en la Ciudad de Pasto (N) por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

EL dos (2) de Junio de 2020 A LAS 8.00 A.M.

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


ESTEBÁN JOSÉ OBANDO MERA.

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

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

Aprobó: E. Obando.

Revisó: G. Vélez.

Proyectó: V. García. 



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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

Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco

Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



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

PROYECTO DE CONCESIÓN		UNIDAD FUNCIONAL		4	
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO		SECTOR O TIPO		PEDREGAL - TANGUA	
CONTRATO No.: 15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015		RUPA-4-0351		VER ANEXO	
PRELIMINAR No.:		VER ANEXO		VER ANEXO	
ABSC. INICIAL		VER ANEXO		VER ANEXO	
ABSC. FINAL		VER ANEXO		VER ANEXO	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA DIRECCION / EMAIL		MATRICULA INMOBILIARIA	
FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS		DIRECCION DEL PREDIO		240-641	
VEREDA/BARRIO:		URBANO - RURAL		CEDULA CATASTRAL	
MUNICIPIO:		NORTE		VER ANEXO	
DPTO:		SUR		VER ANEXO	
Predio requerido para:		ORIENTE		VER ANEXO	
FRANJA DE RETIRO		OCCIDENTE		VER ANEXO	
TOPOGRAFIA		0 - 7% Plana		VER ANEXO	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD		UNID	
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
				VIVIENDA CIMENTADA EN RELENO DE PIEDRA Y CONCRETO CON ESTRUCTURA DE VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, MUROS EN ADOSADO, PAREDES Y PINTADOS, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA CON ENTRETECHO EN POLICOMBRAS Y LISTONES DE MADERA, PUERTAS EN CARPINTERIA DE MADERA Y VENTANAS EN CARPINTERIA METALICA CON REJA, DISTRIBUCION: 1 TIENDA CON CUBIERTA EN TEJA PLASTICA Y DE ZINC Y PISO EN CONCRETO, 1 HABITACION CON ENTRETECHO EN GUADUA Y PISO EN ENCHAPADO EN BALDOSA CEMENTO, 1 SALA CON PISO ENCHAPADO EN CERAMICA, 1 BODEGA CON ENTRETECHO EN GUADUA Y PISO EN CONCRETO, 1 COCINA CON ENTRETECHO EN MADERA Y PISO EN CONCRETO, EN ELA UN MESON DE DIMENSIONES (3,25m * 0,57m * 0,85m DE ALTURA) EN LADRILLO Y CONCRETO PARETADO, ENCHAPADO EN CERAMICA CON LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE INCRUSTADO Y SALPICADERO EN CERAMICA DE 0,50m DE ALTURA, UN MESON DE DIMENSIONES (1,50m * 0,58m * 0,86m DE ALTURA) EN LADRILLO Y CONCRETO PARETADO, ENCHAPADO EN CERAMICA, UNA HORNILLA EN LADRILLO Y CONCRETO PARETADO, REPELADO Y ESMALTADO DE DIMENSIONES (1,10m * 0,81m * 0,61m DE ALTURA), 1 DEPÓSITO DE LEÑA CON PISO EN CONCRETO, 1 HALL CON PISO EN PLACA DE CONCRETO REPELADO Y ESMALTADO.		115,31	m2
				BAÑO CON CUBIERTA EN PLACA DE CONCRETO DE 0,15m DE ESPESOR QUE SOPORTA TANQUE DE AGUA PLASTICO, MUROS EN LADRILLO PARETADOS Y PINTADOS, PISO EN CONCRETO, MOBILIARIO SENCILLO COMPUESTO DE (SANTUARIO Y DUCHA) PUERTA EN CARPINTERIA DE MADERA.		2,21	m2
				TOTAL AREA CONSTRUIDA		348,85	m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		CANTIDAD		UNID	
A8 ZONA DURA 3 EN PLACA DE CONCRETO DE 0,10m DE ESPESOR		17,37	m2		
A9 ZONA DURA 4 EN PLACA DE CONCRETO DE 0,12m DE ESPESOR		18,00	m2		
A10 MURO 2 EN LADRILLO PARETADO Y PINTADO DE 2,00m DE ALTURA Y 0,20m DE ESPESOR		1,30	m		
A11 ENRAMADA 3 CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA EN ESTRUCTURA DE MADERA, MUROS EN LADRILLO PARETADOS, PISO EN CONCRETO Y PUERTA EN CARPINTERIA DE MADERA		3,06	m2		
A12 CERRAMIENTO EN ESTERILLA Y MALLA DE GALPÓN		11,20	m		
A13 LAVADERO 3 EN LADRILLO Y CONCRETO PARETADO DE DIMENSIONES (0,91m * 0,91m * 0,77m DE ALTURA)		1	UN		
A14 ENRAMADA 4 CON CUBIERTA EN TEJA PLASTICA SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA, MUROS EN LADRILLO PARETADOS, PISO EN CONCRETO Y PUERTA EN CARPINTERIA DE MADERA		1,21	m2		
A15 ESCALERAS EN CONCRETO A 6 PASOS DE 0,73m DE ANCHO, HUELLO: 0,25m Y CONTRAHUELLO: 0,16m CON UNA PUERTA EN CARPINTERIA DE MADERA		1	UN		
A16 MURO 3 EN LADRILLO PARETADO DE 1,00m DE ALTURA Y 0,20m DE ESPESOR		7,38	m		
A17 CERCIA EN POSTES DE MADERA CADA 1,10m A 3 HUADAS DE ALAMBRE DE PUAS Y MALLA DE GALPÓN.		17,17	m		

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

OBSERVACIONES:	

AREA TOTAL TERRENO		4.524,30	m²
AREA REQUERIDA		2.091,77	m²
AREA REMANENTE		0,00	m²
AREA SOBRANTE		2.432,53	m²
AREA TOTAL REQUERIDA		2.091,77	m²

FECHA DE ELABORACIÓN:		ago.-19
Elaboró:		Johanna Bravo
Aprobó:		Juan Carlos Fuentes
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR		
AUBIANA EFASO BENAVIDES T.P. AL4022015-108526655 CPNAA		
JUAN CARLOS FUENTES - M.P. # 522028215BNIN		
HMV CONSULTORIA S.A.S		

PÁG 2 DE 2

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS (VERSIÓN 2)

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 1

ÁREA REQUERIDA 1 2016,27 m2 ABSCISA INICIAL K13 +489,15 ABSCISA FINAL K13+560,07	LINDERO		LONGITUD
	NORTE:	COLINDANTE	
		FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS, MARTHA CECILIA PAZ (1 - 10)	41,43 m
	SUR:	VÍA PANAMERICANA (12 - 31)	74,17 m
	ORIENTE:	MARTHA CECILIA PAZ (10 - 12)	20,40 m
	OCCIDENTE:	MARGARITA PUCHANA Y OTROS (31 - 1)	56,45 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 2

ÁREA REQUERIDA 2 75,50 m2 ABSCISA INICIAL K13 +498,16 ABSCISA FINAL K13+520,16	LINDERO		LONGITUD
	NORTE:	COLINDANTE	
		VÍA PANAMERICANA (1 - 2)	22,36 m
	SUR:	FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS (3 - 6)	22,36 m
	ORIENTE:	CARLOS GUILLERMO BENITEZ BELTRAN (2 - 3)	3,18 m
	OCCIDENTE:	CLOTARIO RIVERA (6 - 1)	3,56 m

PROYECTO

RUMICHACA - PASTO

FICHA PREDIAL

RUPA-4-0351

ANEXO FICHA PREDIAL: ABCISAS (VERSIÓN 2)

ÁREA	MARGEN	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
REQUERIDA 1	IZQUIERDA	Km 13+488,96	Km 13+561,63	72,67
REQUERIDA 2	DERECHA	Km 13+498,16	Km 13+520,16	0,00
Longitud Efectiva Total				72,67

50.

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
	RUMICHACA - PASTO	RUPA-4-0351
	ANEXO FICHA PREDIAL: CEDULAS CATASTRALES (VERSIÓN 2)	

#	Cédulas Catastrales
1	52788001000000002021900000000000.*
2	52788010000000000600040000000000.
3	52788010000000000600180000000000.
4	52788010000000003200050000000000.*
5	52788010000000003300020000000000.
6	52788010000000003300030000000000.*
7	52788010000000003300040000000000.

*CEDULAS CATASTRALES DEL ÁREA REQUERIDA

JD.





Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-4-0351 VERSION 2 ✓
RADICACION AVALUO No. 2020-01-14 -0466
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: EL MANZANO ✓
VEREDA: VERGEL
MUNICIPIO: TANGUA
DEPARTAMENTO: NARIÑO
PROPIETARIO: FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y
OTROS.

SAN JUAN DE PASTO, ENERO DEL 2020



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



TABLA DE CONTENIDO

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



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

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 08 / 01 / 2020.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE
Rural ~~urbano~~
- 1.3. TIPO DE AVALÚO
Comercial Corporativo
- 1.4. MARCO NORMATIVO
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.
- 1.5. DEPARTAMENTO
Nariño ✓
- 1.6. MUNICIPIO
Tangua ✓
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Vergel ✓
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
El Manzano ✓
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 1
ABSCISA INICIAL: Km 13+488,96
ABSCISA FINAL: Km 13+561,63
MARGEN: Izquierda
LONGITUD EFECTIVA: 72,67 metros ✓

ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 2
ABSCISA INICIAL: Km 13+498,16
ABSCISA FINAL: Km 13+520,16
MARGEN: Derecha
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



2

AVALUO RUPA-4-0351

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Residencial

1.11. USO POR NORMA

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

SECTOR:	Urbano
USO DE SUELO:	Residencial
UNIDAD:	Construida ✓
CLASE:	Urbanizada ✓
TIPO:	Cabecera Municipal
USO PREDOMINANTE:	Vivienda, Comercio Institucional
SIMB:	U1

SECTOR:	Rural
USO DE SUELO:	Desarrollo Agrícola
UNIDAD:	Cobertura Vegetal
CLASE:	Cultivos
TIPO:	Cultivos ✓
USO PREDOMINANTE:	Agricultura Tradicional
SIMB:	A2

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 527880001000000020219000000000

Área de Terreno: 0 Ha. 800,00 m² ✓

Áreas de Construcción: 129,00 m² ✓

Avalúo Catastral: \$1.522.000 ✓

Numero Predial: 527880100000000060004000000000

Área de Terreno: 0 Ha. 91,00 m²

Áreas de Construcción: 54,00 m²

Avalúo Catastral: \$1.687.000 ✓

Numero Predial: 527880100000000060018000000000

Área de Terreno: 0 Ha. 188,00 m²

Áreas de Construcción: 0,00 m²

Avalúo Catastral: \$1.809.000 ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



3

AVALUO RUPA-4-0351

Numero Predial: 527880100000000320005000000000

Área de Terreno: 0 Ha. 95,00 m² ✓

Áreas de Construcción: 107,00 m² ✓

Avalúo Catastral: \$3.180.000 ✓

Numero Predial: 527880100000000330002000000000

Área de Terreno: 0 Ha. 122,00 m²

Áreas de Construcción: 33,00 m²

Avalúo Catastral: \$2.258.000 ✓

Numero Predial: 527880100000000330003000000000

Área de Terreno: 0 Ha. 82,00 m²

Áreas de Construcción: 59,00 m²

Avalúo Catastral: \$4.701.000 ✓

Numero Predial: 527880100000000330004000000000

Área de Terreno: 0 Ha. 388,00 m²

Áreas de Construcción: 72,00 m²

Avalúo Catastral: \$5.417.000 ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

11 de enero de 2020

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

14 de enero de 2020

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-4-0351.
- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO:

Flor de María Tarapuez Pascuaza y otros.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 2349 del 18 de octubre de 2001 de la Notaría Segunda de Pasto y mediante Escritura Pública No. 133 del 01 de febrero de 2007 de la Notaría Segunda de Pasto y otras.

AVALUO RUPA-4-0351

4

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
240-641. ✓

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 240-641, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recae:

Oferta de Compra emitida por la Agencia Nacional de Infraestructura ANI a través de la Concesionaria Vial Unión de Sur, inscrita mediante oficio DP-INS-0657-01-18 del 18 de septiembre de 2018, registrada en la anotación 026 del folio en mención. ✓

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La vereda Vergel se ubica al Sur de la cabecera urbana del municipio de Tangua y se delimita de la siguiente manera:

NORTE: Con la vereda Cebadal del Municipio de Tangua.

SUR: Con la vereda Obraje del Municipio de Tangua.

ORIENTE: Con la vereda Chibatangua y Paramillo del Municipio de Tangua.

OCCIDENTE: Con la vereda Obraje del Municipio de Tangua.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La mayoría de los predios del sector son de tenencia propia, su economía está basada en la Producción Agropecuaria, principalmente en la ganadería doble propósito, que es manejada con baja tecnología; la agricultura es de baja intensidad y se trabaja en forma tradicional presentando una regular productividad y competitividad. Existen algunas construcciones con uso de lote vivienda rural, especialmente aledaños a la vía principal.

4.3. TOPOGRAFÍA

El sector se caracteriza por presentar un relieve variado que comprende desde zonas fuertemente inclinada a moderadamente escarpadas con pendientes entre los rangos del 12 y 50%. Los predios especialmente con vivienda familiar por estar cercanos a la vía son de relieve plano y ondulado.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 12° y 14° C

PRECIPITACION: 980 A 1000 mm año

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1000 - 2000 m.s.n.m.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0351

5

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

Consociación Typic Haplustolls. Símbolos: ARBb, ARBc

Esta unidad representa el tipo de relieve de mesas moderadamente disectadas, dentro del paisaje de altiplanicie. Comprenden áreas de poca extensión, localizadas en los municipios de Guaitarilla, Consacá, Yacuanquer, Imués, Funes y Tangua, en los corregimientos de Cariaco, Alex, El Abuyo, El Pedregal, Chapacual, Guapuscal, Pilcuán y Tapialquer, en sectores aledaños a los ríos Guáitara, Téllez y la quebrada Tasnaque. El clima es medio seco, con alturas entre 1800 y 2000 metros sobre el nivel del mar, con temperaturas de 18 a 24°C y precipitaciones de 500 a 1000 mm anuales.

El relieve varía de ligeramente inclinado a moderadamente inclinado, con pendientes entre 3 y 12%, medias a largas, rectilíneas.

Son suelos desarrollados a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados y se caracterizan por ser moderadamente profundos, limitados por fragmentos de roca y/o material compactado, bien drenados, grupo textural francoso fino a francoso grueso y de fertilidad alta.

La vegetación natural ha sido talada y reemplazada por cultivos como maíz, frijol, caña de azúcar y pastos.

La unidad la integran en un 50% los suelos Typic Haplustolls; un 35% los suelos Cumulic Haplustolls y un 15% los suelos Typic Argiustolls, con fases por pendientes delimitadas en las siguientes unidades

ARBb: Fase, ligeramente inclinada

ARBc: Fase, moderadamente inclinada.

Las unidades cartográficas ARBb y AREc corresponden a la subclase IIIsC6 por capacidad de uso.

Suelos Typic Haplustolls
(Perfil NA-205)

Estos suelos se presentan en los bancos de las mesas, de la altiplanicie, son moderadamente profundos, limitados por fragmentos de roca, bien drenados y de grupo textural francoso fino, se han desarrollado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados.

Morfológicamente presentan perfiles de tipo A-B-C. El horizonte Ap es grueso, de 47 cm de espesor colores pardo grisáceo muy oscuro y negro, texturas franca y franco

AVALUO RUPA-4-0351

6

arcillosa y estructura en bloques angulares y subangulares, gruesa, mediana y fina, débil y moderada. Posteriormente se presenta un 8w de color gris muy oscuro y pardo amarillento oscuro y pardo, textura franca y estructura en bloques subangulares, fina y media, débil; el cual descansa sobre un C, de color pardo amarillento y textura franca.

Químicamente son suelos moderadamente ácidos en superficie y ligeramente ácidos en profundidad, de mediana capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, medianos contenidos de carbono orgánico, bajos contenidos de fósforo y fertilidad alta.

Las escasas y mal distribuidas Lluvias y la moderada profundidad efectiva son los factores limitantes para el uso y manejo de estas tierras.

Suelos Cumulic Haplustolls (Perfil NA-207)

Estos suelos ocupan la posición de banco de las mesas de la altiplanicie; se han desarrollado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados, son moderadamente profundos limitados por fragmentos de roca, bien drenados y de grupo textural francoso grueso sobre francoso fino.

Morfológicamente presentan perfiles de tipo A-C. El horizonte A, es muy grueso, de 70 cm de espesor, conformado por varias capas de colores pardo oscuro, gris muy oscuro y negro en profundidad, texturas francas y estructura granular en superficie y en bloques subangulares fina y media, moderada en profundidad; el cual descansa sobre un C, de color pardo grisáceo muy oscuro y textura franco arenosa pedregosa.

Químicamente son suelos fuertemente ácidos en superficie y moderadamente ácidos a neutros en profundidad, de alta capacidad catiónica de cambio, saturación de bases, contenidos de calcio, magnesio, potasio y materia orgánica; fertilidad alta y medianos contenidos de fosforo aprovechable en superficie.

Las escasas lluvias constituyen el principal limitante para el uso y manejo de los suelos.

Suelos Typic Argiustolls (Perfil Ns-17)

Son suelos que ocupan la posición de bancos de las mesas, dentro del paisaje de altiplanicie y representan la inclusión de la unidad, son moderadamente profundos, limitados por material compactado, bien drenados y de grupo textural francoso grueso, se han originado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados.

AVALUO RUPA-4-0351

7

El perfil modal es de tipo A-B-C. El horizonte Ap presenta de 20 a 25 cm de espesor, color pardo muy oscuro, textura franca y estructura en bloques subangulares, fina, débil; el horizonte colores pardo grisáceo muy oscuro y negro, texturas franca y franco arcillosa y estructura en bloques angulares y subangulares, gruesa, mediana y fina, débil y moderada. Posteriormente se presenta un 8w de color gris muy oscuro y pardo amarillento oscuro y pardo, textura franca y estructura en bloques subangulares, fina y media, débil; el cual descansa sobre un C, de color pardo amarillento y textura franca.

Químicamente son suelos moderadamente ácidos en superficie y ligeramente ácidos en profundidad, de mediana capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, medianos contenidos de carbono orgánico, bajos contenidos de fósforo y fertilidad alta. Las escasas y mal distribuidas Lluvias y la moderada profundidad efectiva son los factores limitantes para el uso y manejo de estas tierras.

Suelos Cumulic Haplustolls (perfil NA-207)

Estos suelos ocupan la posición de banco de las mesas de la altiplanicie; se han desarrollado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados, son moderadamente profundos limitados por fragmentos de roca, bien drenados y de grupo textural francoso grueso sobre francoso fino.

Morfológicamente presentan perfiles de tipo A-C. El horizonte A, es muy grueso, de 70 cm de espesor, conformado por varias capas de colores pardo oscuro, gris muy oscuro y negro en profundidad, texturas francas y estructura granular en superficie y en bloques subangulares fina y media, moderada en profundidad; el cual descansa sobre un C, de color pardo grisáceo muy oscuro y textura franco arenosa pedregosa.

Químicamente son suelos fuertemente ácidos en superficie y moderadamente ácidos a neutros en profundidad, de alta capacidad catiónica de cambio, saturación de bases, contenidos de calcio, magnesio, potasio y materia orgánica; fertilidad alta y medianos contenidos de fosforo aprovechable en superficie.

Las escasas lluvias constituyen el principal limitante para el uso y manejo de los suelos.

Suelos Typic Argiustolls
(Perfil Ns-17)

Son suelos que ocupan la posición de bancos de las mesas, dentro del paisaje de altiplanicie y representan la inclusión de la unidad, son moderadamente profundos, limitados por material compactado, bien drenados y de grupo textural francoso grueso, se han originado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0351

8

El perfil modal es de tipo A-B-C. El horizonte Ap presenta de 20 a 25 cm de espesor, color pardo muy oscuro, textura franca y estructura en bloques subangulares, fina, débil; el horizonte argólico Bt, de acumulación de arcilla aluvial, tiene colores negro y gris muy oscuro con manchas pardo grisáceas, desarrollo de cutanes, texturas franca y franco arcillo arenosa y estructura en bloques subangulares, gruesa, débil; el horizonte C, es de color pardo muy pálido con manchas negras y de textura franca, que yace sobre un Cr, de material de toba compactado.

Son suelos moderadamente ácidos en el primer horizonte y ligeramente ácidos a moderadamente alcalinos con la profundidad, de mediana capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, altos contenidos de potasio, magnesio y calcio, altos contenidos de carbono orgánico, bajos contenidos de fósforo y fertilidad alta. Los principales limitantes para el uso y manejo son las escasas y mal distribuidas lluvias y la moderada profundidad efectiva de los suelos.

CAPACIDAD DE SUELO - IIIsc6

- Ocupa la posición de las mesas de la altiplanicie de clima medio seco.

Forma parte de esta unidad los suelos Typic Haplustolls, Cumulic Haplustolls y Typic Argiustolls (ARBb, ARBc). Estos suelos presentan relieve ligeramente inclinado, con pendientes 3-7% y moderadamente inclinado, con pendientes 7-12%, son moderadamente profundos, de texturas medias y moderadamente finas, bien drenados, moderada a ligeramente ácidos, fertilidad alta, alta saturación de bases, alto contenido de materia orgánica y bajo contenido de fósforo.

Las principales limitantes moderados para el uso son la escasa y mala distribución de las lluvias y la moderada profundidad efectiva de los suelos.

Actualmente se utilizan en cultivos de subsistencia maíz, frijol y cultivos transitorios comerciales semi tecnificados como caña de azúcar, frijol, maíz, aprovechando las escasas lluvias de abril y mayo en el primer semestre y septiembre y octubre en el segundo; en menor porcentaje, estas tierras, se encuentran en pastos naturales con ganadería extensiva.

Son tierras recomendadas para cultivos como plátano, maíz, piña, frutales, cítricos y pastos resistentes a la sequía.

Se recomienda realizar algunas prácticas de manejo y conservación de suelos como la aplicación de riego por goteo o por aspersión, aprovechamiento y captación al máximo de las aguas lluvias en épocas de invierno, efectuar labores de siembra y preparación en sentido transversal a la pendiente, construir zanjas para mejorar la infiltración de aguas y la reserva de humedad, establecer barreras vivas, mantener

AVALUO RUPA-4-0351

y conservar la vegetación natural existente, introducir especies de pastas mejorados resistentes a la falta de humedad y efectuar un adecuado manejo de las praderas.

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

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de energía eléctrica, los acueductos son propios o del tipo veredal, el alcantarillado utiliza pozos sépticos y telefonía móvil. ✓

4.7. SERVICIOS COMUNALES

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

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

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

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: taxis, camperos y buses escaleras que de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. Existe un transporte organizado que se realiza entre el municipio de Tangua y la ciudad de Pasto, realizado por las empresas: Cooperativa de Taxis Cootrastan y Copextan. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel interveredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente. ✓

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

Según Acuerdo No. 043 de Octubre 12 de 2001, expedido por el Concejo Municipal de Tangua y aprobado mediante Resolución No. 462 del 25 de Septiembre de 2001, por Corponariño y certificación de Uso de Suelo emitido por el Secretario de Despacho de Planeación Municipal y Plan Vial, establece que el predio con No. predial 527880001000000020219000000000 - 527880100000000060004000000000 - 527880100000000060018000000000 - 52788010000000003200050000000000 - 52788010000000003300020000000000 - 52788010000000003300030000000000 - 52788010000000003300040000000000 ubicado en la jurisdicción del Municipio de Tangua (N) área Rural, se encuentra ubicado en una zona cuyo uso de suelo de acuerdo con Esquema de Ordenamiento Territorial de este municipio se clasifica así:

SECTOR: Urbano



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0351

10

USO DE SUELO:	Residencial
UNIDAD:	Construida
CLASE:	Urbanizada
TIPO:	Cabecera Municipal
USO PREDOMINANTE:	Vivienda, Comercio Institucional
SIMB:	U1

SECTOR:	Rural
USO DE SUELO:	Desarrollo Agrícola
UNIDAD:	Cobertura Vegetal
CLASE:	Cultivos
TIPO:	Cultivos
USO PREDOMINANTE:	Agricultura Tradicional
SIMB:	A2

Área Urbanizada (U1). Se caracteriza por cumplir una función urbana y de prestación de servicios; los usos predominantes son: la vivienda, el comercio, mixto comercial residencial, recreacional e institucional.

Actualmente el casco urbano tiene una superficie de 43-0 has que corresponden al 0.20% del área municipal y el corregimiento de Santander tiene una superficie de 6.0 has que equivale al 0.10% del área municipal.

Cultivos tradicionales (A2). Corresponde a sectores de terrazas y abanicos fluviovolcánicos que hacen parte de las veredas Santander, la Cocha, San Luis, Siquitan, la Concepción y el Cebadal; así como también los coluvios de las veredas Tablón Obraje, Obraje, Providencia, Paramillo, Chupadero y el Vergel; incluye también esta unidad las vertientes de cordillera de las veredas Chaves, Birmania y San Francisco.

Los esquemas tradicionales del monocultivo, el excesivo número de labores para preparar el suelo, el uso de implementos o herramientas no apropiadas y el sometimiento de los suelos a una explotación permanente dejando de largo las prácticas de conservación han originado en los suelos de esta unidad la pérdida de propiedades físicas, químicas y biológica, acelerando el proceso de degradación y pérdida de productividad.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda El Vergel del municipio de Tangua; para AREA REQUERIDA 1: iniciando en la abscisa K13+488,96 y terminando con la abscisa



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0351

11

K13+561,63 sobre la margen Izquierda; para AREA REQUERIDA 2: iniciando en la abscisa K13+498,16 y terminando con la abscisa K13+520,16 sobre la margen Derecha, tramo Pedregal – Tangua. ✓

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

Área total del predio: 4.524,30 m²

Área requerida: 2.091,77 m²

Área remanente: 0,00 m²

Área sobrante: 2.432,53 m²

Área total requerida: 2.091,77 m². ✓

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

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Son los contenidos en la Resolución No.1823 del 07 de septiembre de 1954 proferida por el ministerio de Agricultura y son los siguientes:

OCCIDENTE: Estaciones "A" a "B" con mejoras de Magdalena Puchana Argoti, mide 119 mts, mojones por medio. NORTE: Estaciones "B" a "C" con las de David Ezequías Paz Guerrero, mide 57 mts, matas de cabuyas por medio; ORIENTE: Estaciones "C" a "D" con las de Manuel Timana, mide 79.50 mts, mojones por medio. SUR: Estaciones "D" a "A" con las de Carmela y Alicia Paz, mide 22.80 mts adelante con las de Rodolfo Eraso, mide 15 mts, y por último con las de Carmela Paz, mide 13 mts todo mojones por medio. ✓

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha Predial No. RUPA-4-0351 y son los siguientes:

AREA REQUERIDA 1: 2.016,27 m²

NORTE: En longitud de 41,43 m con Flor De María Tarapuez Pascuaza y otros, Martha Cecilia Paz (1-10). ✓

SUR: En longitud de 74,17 m con Vía Panamericana (12-31). ✓

ORIENTE: En longitud de 20,40 m con Martha Cecilia Paz (10-12). ✓

OCCIDENTE: En longitud de 56,45 m con Margarita Puchana y otros (31-1). ✓

AREA REQUERIDA 2: 75,50 m²

NORTE: En longitud de 22,36 m con Vía Panamericana (1-2). ✓

SUR: En longitud de 22,36 m con Flor De María Tarapuez Pascuaza y Otros (3-6). ✓

ORIENTE: En longitud de 3,18 m con Carlos Guillermo Benítez Beltrán (2-3). ✓

OCCIDENTE: En longitud de 3,56 m con Clotario Rivera (6-1). ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



12

AVALUO RUPA-4-0351

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

El acceso al predio se realiza directamente desde la vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de conservación. ✓

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, acceso a telefonía móvil; para el servicio de alcantarillado se utiliza tanques sépticos. (Actualmente Activos). ✓

6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	CLASIFICACIÓN	NORMA
1	Mixta	Residencial	Urbano	Desarrollo Residencial ✓
2	Mixta	Residencial	Rural	Desarrollo Agrícola ✓

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

	Uso	Área (m ²)	Edad	Estado de conservación	Vida Útil
Construcción 1	Vivienda	66,33	35	Bueno	70
Construcción 2	Baño	15,08	8	Bueno	70
Construcción 3	Vivienda	132,56	30	Bueno	100
Construcción 4	Cocina	14,48	35	Bueno a Regular	70
Construcción 5	Baño	2,88	20	Bueno a Regular	70
Construcción 6	Vivienda	115,31	35	Bueno	100
Construcción 7	Baño	2,21	20	Bueno a Regular	70

 ✓

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

CONSTRUCCION 1	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Concreto ciclópeo.
ESTRUCTURA	Muros de carga. ✓
CUBIERTA	Teja de barro y bareque.
MUROS	En ladrillo pañetados y pintados.
PISOS	En cerámica y cemento esmaltado.
CIELO RASO	Vinilo sobre repello.
CARPINTERIA METALICA	Ventanas y puerta. ✓

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

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

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0351

14

CONSTRUCCION 3	
ITEM	DESCRIPCIÓN
VETUSTEZ	30 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO	Residencial.

CONSTRUCCION 4	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Concreto ciclópeo.
ESTRUCTURA	Muros de carga.
CUBIERTA	Teja de asbesto cemento sobre estructura en guadua
MUROS	En ladrillo pañetados y pintados.
PISOS	En placa de concreto
CIELO RASO	No presenta
CARPINTERÍA MADERA	Puerta
COCINA	Mesón 1 en ladrillo pañetado y enchapado en ceramica, lavaplatos en acero inoxidable. Mesón 2 en concreto y ladrillo pañetado y esmaltado ✓
BAÑOS	No presenta
NÚMERO DE PISOS	Uno (1) pisos.
VETUSTEZ	35 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a Regular
USO	Cocina ✓

CONSTRUCCION 5	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Concreto cicloepo
ESTRUCTURA	Muros de carga
CUBIERTA	En teja de asbesto cemento
MUROS	En ladrillo pañetados y pintados al interior
PISOS	En concreto
CARPINTERÍA METALICA	Puerta en aluminio
BAÑO	Mobiliario sencillo (Sanitario y Ducha)
NÚMERO DE PISOS	Un (1) piso.
VETUSTEZ	20 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a Regular ✓
USO	Baño



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0351

13

CONSTRUCCION 1	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CARPINTERÍA MADERA	Puerta interior.
COCINA	Con mesón en ladrillo pañetado y enchapado un parte, lavaplatos en acero inoxidable.
BAÑOS	No presenta
NÚMERO DE PISOS	Uno (1) pisos.
VETUSTEZ	35 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO	Residencial.

CONSTRUCCION 2	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Zapatas en concreto.
ESTRUCTURA	En concreto, Columnas de concreto con vigas de madera
CUBIERTA	En teja de zinc
MUROS	En ladrillo pañetados y pintados, interior enchape cerámico.
PISOS	En cerámica.
CIELO RASO	No presenta.
CARPINTERÍA MADERA	Puerta.
NÚMERO DE PISOS	Un (1) piso.
VETUSTEZ	8 años aprox. ✓
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO	Baño y patio de ropas

CONSTRUCCION 3	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Concreto ciclópeo.
ESTRUCTURA	Vigas y Columnas en concreto
CUBIERTA	Teja de asbesto cemento sobre estructura de madera
MUROS	En ladrillo pañetados y pintados.
PISOS	cemento esmaltado.
CIELO RASO	Madeflex y listones de madera
CARPINTERIA METALICA	Ventanas y puerta.
CARPINTERÍA MADERA	Puerta interior.
COCINA	No presenta
BAÑOS	No presenta
NÚMERO DE PISOS	Dos (2) pisos. ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0351

15

CONSTRUCCION 6	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Concreto ciclópeo y piedra
ESTRUCTURA	Vigas y Columnas en concreto
CUBIERTA	Teja de barro sobre estructura de madera y placa de concreto sobre hall
MUROS	En adobe pañetados y pintados.
PISOS	En concreto enchapado en baldosa
CIELO RASO	Polisombra y listones de madera
CARPINTERIA METALICA	Ventana con reja
CARPINTERÍA MADERA	Puertas
COCINA	Mesón en ladrillo pañetado y enchapado en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable y hornilla en ladrillo y concreto
BAÑOS	No presenta
NÚMERO DE PISOS	Uno (1) pisos.
VETUSTEZ	35 años aprox. ✓
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno ✓
USO	Residencial. ✓

CONSTRUCCION 7	
ITEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Concreto ciclopeo
ESTRUCTURA	Muros de carga ✓
CUBIERTA	Placa de concreto
MUROS	En ladrillo pañetados y pintados
PISOS	En concreto
CARPINTERÍA EN MADERA	Puerta en madera
BAÑO	Mobiliario sencillo (Sanitario y Ducha)
NÚMERO DE PISOS	Un (1) piso.
VETUSTEZ	20 años aprox. ✓
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a Regular
USO	Baño ✓

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
ENRAMADA 1	Piso en tierra, cerramiento en lona verde, cubierta en teja de zinc, soportada en postes de madera. ✓	12,00	m ²	5	Bueno ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0351

16

LAVADERO 1	En ladrillo, pañetado en cemento esmaltado (1,20 x 1,00) m ancho - alto.	1,00	un	10	Bueno
ZONA DURA 1	Placa de concreto e=0.10m	24,41	m ²	30	Bueno
ZONA DURA 2	Placa de concreto e=0.08m	19,46	m ²	30	Bueno
ENRAMADA 2	cubierta en teja de zinc, soportada en postes de guadua y piso en concreto esmaltado	2,16	m ²	10	Bueno
MURO 1	De contención en concreto pañetado de 1,80m de altura con cerramiento en malla eslabonada y ángulos metálicos de 1,00m de alto y e=0,20m.	12,56	m	30	Bueno
LAVADERO 2	En ladrillo y concreto pañetado de dimensiones (1,14 x 0,90 x 0,73) m de altura	1,00	un	20	Bueno
ZONA DURA 3	Placa de concreto e=0.10 m	17,37	m ²	35	Bueno
ZONA DURA 4	Placa de concreto e=0.12 m	18,00	m ²	35	Bueno a Regular
MURO 2	En ladrillo pañetado y pintado de 2,00m de altura y e=0,20m	1,30	m	30	Bueno
ENRAMADA 3	Cubierta en teja de zinc, soportada en estructura de madera, muros en ladrillo pañetado, piso en concreto y puerta en carpintería de madera.	3,06	m ²	30	Bueno a Regular
CERRAMIENTO	En esterilla y malla de galpón	11,20	m	10	Bueno
LAVADERO 3	En ladrillo y concreto pañetado de dimensiones (0,91 x 0,91 x 0,77) m de altura	1,00	un	20	Bueno
ENRAMADA 4	Cubierta en teja plástica soportada sobre estructura en madera, muros en ladrillo pañetado, piso en concreto y puerta en carpintería de madera.	1,21	m ²	30	Bueno a Regular
ESCALERAS	En concreto a 6 pasos de 0,73m de ancho, huella 0,25m, contrahuella 0,16m con una puerta en carpintería de madera	1,00	un	35	Regular
MURO 3	En ladrillo pañetado de 1,00m de altura y e=0,20m	7,38	m	20	Bueno
CERCA	En postes de madera cada 1,10m a 3 hilos en alambre de púas y mallas de galpón.	17,17	m	10	Bueno a Regular

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

	Descripción	Cantidad	Unidad
Juco	Buen estado fitosanitario	44,17 ✓	m ²
Eucalipto, pino, olivo	Buen estado fitosanitario	936,46 ✓	m ²
Limón	Buen estado fitosanitario	1 ✓	und
Mora	Buen estado fitosanitario	4 ✓	und
Aguacate	Buen estado fitosanitario	5 ✓	und
Café	Buen estado fitosanitario	16 ✓	und
Chirimoyo	Buen estado fitosanitario	1 ✓	und
Durazno	Buen estado fitosanitario	2 ✓	und
Míspero	Buen estado fitosanitario	1 ✓	und
papayo	Buen estado fitosanitario	2 ✓	und
Breva	Buen estado fitosanitario	1 ✓	und
Naranja	Buen estado fitosanitario	2 ✓	und

7. METODOS VALUATORIOS

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

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

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0351

18

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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

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

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

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

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

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

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

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

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

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

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

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0351

20

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 3 ofertas para el área URBANA RESIDENCIAL, que relacionamos a continuación:

Nº.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	Lote	Calle 9 Carrera 3 Urb. Recreo	\$ 35.000.000,00	115,50	N.A.	Acceso por vía vehicular - Lote medianero - Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Oswaldo Gamboa	3203906046
2	Lote	Carrera 3 - Sector El Recreo	\$ 18.000.000,00	72,00	N.A.	Acceso por vía vehicular - Lote medianero - Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Carlos Moreno	3116127081
3	Lote	Carrera 3 - Sector El Recreo	\$ 34.000.000,00	144,00	N.A.	Acceso por vía vehicular - Lote medianero - Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Carlos Moreno	3116127081

AVALUO RUPA-4-0351

21

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

URBANO RESIDENCIAL

Nº	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TÉLEFONO FUENTE
1	Calle 9 Carrera 3 Urb. Recreo	\$35.000.000,00	11%	\$ 31.150.000,00	115,50	\$ 269.696,97	0	\$ 0	Acceso por vía vehicular - Lote medianero - Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Oswaldo Gamboa	3203906046
2	Carrera 3 - Sector El Recreo	\$18.000.000,00	1%	\$ 17.820.000,00	72,00	\$ 247.500,00	0	\$ 0	Acceso por vía vehicular - Lote medianero - Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Carlos Moreno	3116127081
3	Carrera 3 - Sector El Recreo	\$34.000.000,00	1%	\$ 33.660.000,00	144,00	\$ 233.750,00	0	\$ 0	Acceso por vía vehicular - Lote medianero - Topografía Plana - Norma Residencial Y Servicios - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Carlos Moreno	3116127081

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

RURAL AGRICOLA

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

1. El predio se ubica en un sector reglamentado como suelo rural agrícola.
2. El predio se ubica sobre la vía Panamericana.
3. El predio presenta un área similar a la de los lotes tipo del sector.
4. Dentro del predio se encuentran construcciones.
5. El sector cuenta con disponibilidad de energía eléctrica, los acueductos son propios de tipo veredal, el alcantarillado utiliza pozos sépticos y la telefonía se realiza a través de telefonía móvil servicios (Actualmente activos).



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0351

22

NOMBRE	R.A.A. No.	PROFESIÓN	TELEFONO / CELULAR	VALOR /m2 Unidad Fisiografica 1
Arq. Mario Ordoñez	12.992.792 - AVAL	Perito SCA	3156584525	\$ 63.000,00
Maria Fernanda Arteaga Rodriguez	1.085.264.954- AVAL	Perito Igac	3146427848	\$ 65.000,00
Edwin Chingual vargas	12.967.253- AVAL	Perito SCA	3155821796	\$ 66.000,00
Carmen Amelia Martínez Hurtado	30.739.831- AVAL	Perito RNA	3128537636	\$ 67.000,00
Piedad Burgos	30.737915- AVAL	Perito RNA	3155805063	\$ 64.000,00
PROMEDIO				\$ 65.000,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 1.581,14
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				2,43%
LIMITE SUPERIOR				\$ 66.581,14
LIMITE INFERIOR				\$ 63.418,86

NOTA: se deja constancia bajo la gravedad del juramento que se ha utilizado la investigación directa, por encuestas efectuadas a peritos de amplia experiencia en la materia, considerando que, al momento de la investigación económica en terreno, no se encontraron ofertas ni transacciones sobre predios similares que permitieran la aplicación de la metodología comparativa del mercado. En consecuencia, se consulta lo establecido en el artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008, por tratarse de terrenos con condiciones físicas particulares destinados a usos diferentes al agropecuario. En su mayoría se trata de áreas destinadas a pequeños cultivos de subsistencia, con viviendas rurales, ubicados sobre una vía de primer nivel, pavimentada, en buen estado.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

URBANO RESIDENCIAL

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO M2
1	Calle 9 Carrera 3 Urb. Recreo	\$ 269.696,97
2	Carrera 3 - Sector El Recreo	\$ 247.500,00
3	Carrera 3 - Sector El Recreo	\$ 233.750,00
PROMEDIO		\$ 260.315,66
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 18.138,14
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		7,25%
LIMITE SUPERIOR		\$ 268.453,80
LIMITE INFERIOR		\$ 232.177,52

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

URBANO RESIDENCIAL

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que tienen características similares a las del área valorada, el dato obtenido muestra que, aunque se trata de un terreno con uso actual de suelo mixto, por su ubicación sobre un corredor regional, favorece el desarrollo de vivienda unifamiliar del tipo recreativo.

El análisis anterior arroja que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es un valor por aproximación al **PROMEDIO** obtenido EN LA MUESTRA ANALIZADA equivalente a **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000,00)** por metro cuadrado.

RURAL AGRICOLA

La investigación de mercado no encontró lotes en oferta con características similares a las del área valorada. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno por esta metodología, la cual arroja que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es por aproximación al **promedio** obtenido en la investigación, equivalente a **SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$65.000,00)** por metro cuadrado.

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

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.

No Aplica.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0351

24

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcciones									
Construcción 1	35	70	50,00%	2	39,10%	\$ 673.519,30	\$ 263.317,08	\$ 410.202,22	\$ 410.202,00 ✓
Construcción 2	8	70	11,43%	2	8,74%	\$ 1.114.493,65	\$ 97.363,60	\$ 1.017.130,05	\$ 1.017.130,00 ✓
Construcción 3	30	100	30,00%	2	21,53%	\$ 798.980,42	\$ 172.050,05	\$ 626.930,37	\$ 626.930,00 ✓
Construcción 4	35	70	50,00%	2,5	42,51%	\$ 852.960,79	\$ 362.608,99	\$ 490.351,80	\$ 490.352,00 ✓
Construcción 5	20	70	28,57%	2,5	24,95%	\$ 1.306.545,93	\$ 325.989,40	\$ 980.556,53	\$ 980.557,00 ✓
Construcción 6	35	100	35,00%	2	25,56%	\$ 910.605,93	\$ 232.720,83	\$ 677.885,10	\$ 677.885,00 ✓
Construcción 7	20	70	28,57%	2,5	24,95%	\$ 2.189.921,74	\$ 546.395,84	\$ 1.643.525,90	\$ 1.643.526,00 ✓

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0351

24

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcciones									
Construcción 1	35	70	50,00%	2	39,10%	\$ 673.519,30	\$ 263.317,08	\$ 410.202,22	\$ 410.202,00 ✓
Construcción 2	8	70	11,43%	2	8,74%	\$ 1.114.493,65	\$ 97.363,60	\$ 1.017.130,05	\$ 1.017.130,00 ✓
Construcción 3	30	100	30,00%	2	21,53%	\$ 745.170,80	\$ 160.462,84	\$ 584.707,96	\$ 584.708,00 ✓
Construcción 4	35	70	50,00%	2,5	42,51%	\$ 852.960,79	\$ 362.608,99	\$ 490.351,80	\$ 490.352,00 ✓
Construcción 5	20	70	28,57%	2,5	24,95%	\$ 1.306.545,93	\$ 325.989,40	\$ 980.556,53	\$ 980.557,00 ✓
Construcción 6	35	100	35,00%	2	25,56%	\$ 910.605,93	\$ 232.720,83	\$ 677.885,10	\$ 677.885,00 ✓
Construcción 7	20	70	28,57%	2,5	24,95%	\$ 2.189.921,74	\$ 546.395,84	\$ 1.643.525,90	\$ 1.643.526,00 ✓

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0351

25

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VID	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Anexos									
A1 ENRAMADA 1	5	10	50,00%	2	39,10%	\$ 192.179,95	\$ 75.134,10	\$ 117.045,85	\$ 117.046,00 ✓
A2 LAVADERO 1	10	50	20,00%	2	14,22%	\$ 760.068,32	\$ 108.102,24	\$ 651.966,08	\$ 651.966,00 ✓
A3 ZONA DURA 1	30	70	42,86%	2	32,37%	\$ 122.409,95	\$ 39.628,46	\$ 82.781,49	\$ 82.781,00 ✓
A4 ZONA DURA 2	30	70	42,86%	2	32,37%	\$ 138.420,17	\$ 44.811,53	\$ 93.608,64	\$ 93.609,00 ✓
A5 ENRAMADA 2	10	20	50,00%	2	39,10%	\$ 280.037,16	\$ 109.482,49	\$ 170.554,67	\$ 170.555,00 ✓
A6 MURO 1	30	70	42,86%	2	32,37%	\$ 508.875,85	\$ 164.741,21	\$ 344.134,64	\$ 344.135,00 ✓
A7 LAVADERO 2	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 1.032.236,10	\$ 210.878,31	\$ 821.357,79	\$ 821.358,00 ✓
A8 ZONA DURA 3	35	70	50,00%	2	39,10%	\$ 122.406,12	\$ 47.855,53	\$ 74.550,59	\$ 74.551,00 ✓
A9 ZONA DURA 4	35	70	50,00%	2,5	42,51%	\$ 132.422,57	\$ 56.295,22	\$ 76.127,35	\$ 76.127,00 ✓
A10 MURO 2	30	70	42,86%	2	32,37%	\$ 274.207,00	\$ 88.770,56	\$ 185.436,44	\$ 185.436,00 ✓
A11 ENRAMADA 3	30	70	42,86%	2,5	36,19%	\$ 720.078,88	\$ 260.586,73	\$ 459.492,15	\$ 459.492,00 ✓
A12 CERRAMIENTO	10	15	66,67%	2	56,73%	\$ 17.428,96	\$ 9.886,60	\$ 7.542,36	\$ 7.542,00 ✓
A13 LAVADERO 3	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 1.028.323,13	\$ 210.078,92	\$ 818.244,21	\$ 818.244,00 ✓
A14 ENRAMADA 4	30	70	42,86%	2,5	36,19%	\$ 914.384,95	\$ 330.903,45	\$ 583.481,50	\$ 583.482,00 ✓
A15 ESCALERAS	35	70	50,00%	3	48,81%	\$ 387.546,22	\$ 189.177,20	\$ 198.369,02	\$ 198.369,00 ✓
A16 MURO 3	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 122.562,08	\$ 25.038,54	\$ 97.523,54	\$ 97.524,00 ✓
A17 CERCA	10	15	66,67%	2,5	59,09%	\$ 14.776,52	\$ 8.731,63	\$ 6.044,89	\$ 6.045,00 ✓

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES						
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
Juco	44,17	m ²	Producción	Tipo B	\$ 9.400,00	\$ 415.198,00
Eucalipto, pino, olivo	936,46	m ²	Producción	Tipo A	\$ 8.130,00	\$ 7.613.419,80
Limón	1	Un	Producción	Tipo B	\$ 48.600,00	\$ 48.600,00
Mora	4	Un	Producción	Tipo B	\$ 16.150,00	\$ 64.600,00
Aguacate	5	Un	Producción	Tipo C	\$ 76.400,00	\$ 382.000,00
Café	16	Un	Producción	Tipo A	\$ 5.200,00	\$ 83.200,00
Chirimoyo	1	Un	Producción	Tipo B	\$ 27.800,00	\$ 27.800,00
Durazno	2	Un	Producción	Tipo B	\$ 17.400,00	\$ 34.800,00
Mispero	1	Un	Producción	Tipo B	\$ 48.600,00	\$ 48.600,00
Papayo	2	Un	Producción	Tipo A	\$ 8.100,00	\$ 16.200,00
Breva	1	Un	Producción	Tipo B	\$ 3.800,00	\$ 3.800,00
Naranja	2	Un	Producción	Tipo C	\$ 6.500,00	\$ 13.000,00
						\$ 8.751.217,80 ✓

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0351

26

- El predio se encuentra ubicado en la zona urbana y rural del Municipio de Tangua en la Vereda Vergel, con frente directo a la carretera Panamericana.
- El predio presenta forma de un polígono irregular con una topografía variada, destinado al uso agrícola y de vivienda.
- Debido a su ubicación cercana a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.
- El predio cuenta con acceso a redes de energía eléctrica, acueducto veredal, acceso a redes de telefonía móvil.
- Aunque se trata de un terreno rural/urbano, por su ubicación sobre un corredor regional, favorece el desarrollo de vivienda unifamiliar del tipo rural combinado con parcelas o minifundios de menor extensión en las que se mezclan el uso rural con cultivos de pan coger y actividades pecuarias en la cría de especies menores.
- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.
- Valorización en la zona en los últimos años para el sector ha sido estable de variación positiva.
- El presente informe de avalúo versión dos (2) se adelanta como encargo realizado por la entidad solicitante, a razón de una ficha predial versión dos (2) mediante el comunicado HMV-2887-C200-2305 del 7 de mayo de 2019 el estamento interventor da respuesta de no objeción al oficio 1692-19 del 17 de abril de 2019 en el cual se manifiesta el ajuste en el diseño del trazado en el sector del C0 428 de la UF4, razón por la cual, incrementa el área requerida frente a la anterior versión y a su vez se actualiza el inventario del predio, La Lonja de propiedad Raíz de Nariño y Putumayo certifica una nueva vigencia y queda sin efecto la versión uno (1).

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- Es un predio rural con un área de 4.524,30 m² y su uso actual es agrícola y Residencial. El proyecto vial afecta 2.091,77 m², quedando un área de 2.432,53 m².
- El predio tiene topografía mixta y presenta forma de un polígono irregular.
- Tiene disponibilidad de acueducto y alcantarillado veredal y energía eléctrica.

15. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0351

27

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno Rural Agrícola	m²	2.016,27	\$ 65.000,00	\$ 131.057.550,00
Terreno Urbano Residencial	m²	75,50	\$ 250.000,00	\$ 18.875.000,00
Total Terreno		2.091,77		\$ 149.932.550,00
CONSTRUCCIONES				
Construcción 1	m²	66,33	\$ 410.202,00	\$ 27.208.698,66
Construcción 2	m²	15,08	\$ 1.017.130,00	\$ 15.338.320,40
Construcción 3	m²	132,56	\$ 626.930,00	\$ 83.105.840,80
Construcción 4	m²	14,48	\$ 490.352,00	\$ 7.100.296,96
Construcción 5	m²	2,88	\$ 980.557,00	\$ 2.824.004,16
Construcción 6	m²	115,31	\$ 677.885,00	\$ 78.166.919,35
Construcción 7	m²	2,21	\$ 1.643.526,00	\$ 3.632.192,46
Subtotal construcciones				\$ 217.376.272,79
ANEXOS				
A1 ENRAMADA 1	m2	12,00	\$ 117.046,00	\$ 1.404.552,00
A2 LAVADERO 1	un	1,00	\$ 651.966,00	\$ 651.966,00
A3 ZONA DURA 1	m2	24,41	\$ 82.781,00	\$ 2.020.684,21
A4 ZONA DURA 2	m2	19,46	\$ 93.609,00	\$ 1.821.631,14
A5 ENRAMADA 2	m2	2,16	\$ 170.555,00	\$ 368.398,80
A6 MURO 1	m	12,56	\$ 344.135,00	\$ 4.322.335,60
A7 LAVADERO 2	un	1,00	\$ 821.358,00	\$ 821.358,00
A8 ZONA DURA 3	m2	17,37	\$ 74.551,00	\$ 1.294.950,87
A9 ZONA DURA 4	m2	18,00	\$ 76.127,00	\$ 1.370.286,00
A10 MURO 2	m	1,30	\$ 185.436,00	\$ 241.066,80
A11 ENRAMADA 3	m2	3,06	\$ 459.492,00	\$ 1.406.045,52
A12 CERRAMIENTO	m	11,20	\$ 7.542,00	\$ 84.470,40
A13 LAVADERO 3	un	1,00	\$ 818.244,00	\$ 818.244,00
A14 ENRAMADA 4	m2	1,21	\$ 583.482,00	\$ 706.013,22
A15 ESCALERAS	un	1,00	\$ 198.369,00	\$ 198.369,00
A16 MURO 3	m	7,38	\$ 97.524,00	\$ 719.727,12
A17 CERCA	m	17,17	\$ 6.045,00	\$ 103.792,65
Sub total Anexos				\$ 18.353.891,33
ESPECIES VEGETALES				
Subtotal Especies	gl	1,00	\$ 8.751.217,80	\$ 8.751.217,80
VALOR TOTAL				\$ 394.413.931,92

SON: TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN CON 92/100 PESOS M/CTE (\$394.413.931,92)

De acuerdo con la Ficha Predial RUPA 4-0351, las construcciones C1, C2, construcciones anexas A1, A2 y las especies nativas (Juco, Bosque de Eucalipto, Pino y Olivo, Limón, Mora y Aguacate) son mejoras de la Señora Flor de María Tarapuez Pascuaza, identificada con cedula de ciudadanía No. 27.487.767, por lo cual se discriminan a continuación:



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0351

28

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES				
Construcción 1	m²	66,33	\$ 410.202,00	\$ 27.208.698,66
Construcción 2	m²	15,08	\$ 1.017.130,00	\$ 15.338.320,40
Subtotal construcciones				\$ 42.547.019,06
ANEXOS				
A1 ENRAMADA 1	m2	12,00	\$ 117.046,00	\$ 1.404.552,00
A2 LAVADERO 1	un	1,00	\$ 651.966,00	\$ 651.966,00
Sub total Anexos				\$ 2.056.518,00
ESPECIES VEGETALES				
Subtotal Especies	gl	1,00	\$ 8.523.817,80	\$ 8.523.817,80
VALOR TOTAL				\$ 53.127.354,86

SON: CINCUENTA Y TRES MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON 86/100 PESOS M/CTE. (\$53.127.354,86) ✓

De acuerdo con la Ficha Predial RUPA 4-0351, las construcciones C3, C4, C5 y construcciones anexas A3, A4, A5, A6, A7 son mejoras de la Señora María Francia Narváez Rosales, identificada con cedula de ciudadanía No. 27.486.749, por lo cual se discriminan a continuación:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES				
Construcción 3	m²	132,56	\$ 626.930,00	\$ 83.105.840,80
Construcción 4	m²	14,48	\$ 490.352,00	\$ 7.100.296,96
Construcción 5	m²	2,88	\$ 980.557,00	\$ 2.824.004,16
Subtotal construcciones				\$ 93.030.141,92
ANEXOS				
A3 ZONA DURA 1	m2	24,41	\$ 82.781,00	\$ 2.020.684,21
A4 ZONA DURA 2	m2	19,46	\$ 93.609,00	\$ 1.821.631,14
A5 ENRAMADA 2	m2	2,16	\$ 170.555,00	\$ 368.398,80
A6 MURO 1	m	12,56	\$ 344.135,00	\$ 4.322.335,60
A7 LAVADERO 2	un	1,00	\$ 821.358,00	\$ 821.358,00
Sub total Anexos				\$ 9.354.407,75
VALOR TOTAL				\$ 102.384.549,67

SON: CIENTO DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE CON 67/100 PESOS M/CTE. (\$102.384.549,67) ✓

De acuerdo con la Ficha Predial RUPA 4-0351, las construcciones C6, C7, construcciones anexas de la A8 a la A17 y las especies nativas (Café, Chirimoyo, Durazno, Míspero, Papayo, Brevia y Naranja) son mejoras de la Señora María Berselia Eraso De Jojoa, identificada con cedula de ciudadanía No. 27.486.441, por lo cual se discriminan a continuación:



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-4-0351

29

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES				
Construccion 6	m ²	115,31	\$ 677.885,00	\$ 78.166.919,35
Construccion 7	m ²	2,21	\$ 1.643.526,00	\$ 3.632.192,46
Subtotal construcciones				\$ 81.799.111,81
ANEXOS				
A8 ZONA DURA 3	m2	17,37	\$ 74.551,00	\$ 1.294.950,87
A9 ZONA DURA 4	m2	18,00	\$ 76.127,00	\$ 1.370.286,00
A10 MURO 2	m	1,30	\$ 185.436,00	\$ 241.066,80
A11 ENRAMADA 3	m2	3,06	\$ 459.492,00	\$ 1.406.045,52
A12 CERRAMIENTO	m	11,20	\$ 7.542,00	\$ 84.470,40
A13 LAVADERO 3	un	1,00	\$ 818.244,00	\$ 818.244,00
A14 ENRAMADA 4	m2	1,21	\$ 583.482,00	\$ 706.013,22
A15 ESCALERAS	un	1,00	\$ 198.369,00	\$ 198.369,00
A16 MURO 3	m	7,38	\$ 97.524,00	\$ 719.727,12
A17 CERCA	m	17,17	\$ 6.045,00	\$ 103.792,65
Sub total Anexos				\$ 6.942.965,58
ESPECIES VEGETALES				
Subtotal Especies	gl	1,00	\$ 227.400,00	\$ 227.400,00
VALOR TOTAL				\$ 88.969.477,39

SON: OCHENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE CON 39/100 PESOS M/CTE. (\$88.969.477,39)

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

16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0351

30

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

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

ING: CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

RAA AVAL - No. 98383321

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

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0351

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

31


Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-98383321
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales – Especiales – Maquinaria e
Infraestructura




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


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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



32

AVALUO RUPA-4-0351

20. ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan:

Informe fotográfico.

Ficha predial y plano

Acta de aprobación de Comité Técnico.

METODOLOGIA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.

• CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS.

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

DETERMINACIÓN DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES.

El evaluador encargado de fijar los valores deberá:

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

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

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

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

CONSULTA DE INFORMACIÓN.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0351

2

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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

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

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

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

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

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

CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.

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

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

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

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

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

• CONCEPTOS GENERALES.

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

- I. **LUCRO CESANTE.** Dinero, ganancia, renta, provecho que una persona natural o jurídica deja de percibir como consecuencia de la actuación administrativa de incorporación al dominio público de los predios requeridos, por un término máximo de seis meses; bajo esta perspectiva podemos considerar al lucro cesante como los emolumentos que se pierden, cesan con ocasión del proyecto de modernización vial.
- II. **DAÑO EMERGENTE.** El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien o cosa, el cual será determinado para cada caso en particular, dependiendo del grado de afectación. El daño emergente abarca la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester, y el advenimiento de pasivos objeto del procedimiento administrativo de incorporación al dominio público. Se debe entender por daño emergente la sustracción del bien o parte del debido a la destinación para el proyecto vial; en todo caso comprenderá el monto o valor necesario para restablecer el estado anterior de las cosas. A título de daño emergente se deberán cancelar las obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, en caso de ser requerido.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0351

4

ANEXO CALCULOS INDEMNIZACIONES.

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

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

CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE PREDIO DIRECCION CATASTRAL

ITEM	SUBTOTAL \$
Gastos de Notariado y Registro por venta a CUVS	\$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ -
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 800.000,00
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	\$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	\$ -
Gastos por Adecuación de áreas remanentes	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ 800.000,00

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

NOTA 2: El municipio de Tangua es el encargado de la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

NOTA 3: El municipio de Tangua no contempla costos de desconexión y cancelación del servicio de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

NOTA 4: El pago por concepto de desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles es para la C1 vivienda perteneciente a la propietaria del predio, la señora Flor De María Tarapuez Pascuaza.

NOTA 5: No se realiza el pago por gastos de desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles para las viviendas C3 y C6 ya que son habitadas por mejoratarios.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0351

5

CALCULO DE LUCRO CESANTE

El propietario No presento actividades o contratos a contemplar.

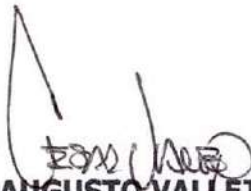
VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= \$ 00,00

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$394.413.931,92
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$800.000,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$395.213.931,92 ✓
SON: TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UNO CON 92/100 PESOS M/CTE (\$395.213.931,92) ✓	


ZOOC. ORLANDO CAICEDO R.
REPRESENTANTE LEGAL




Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales
NIT. 814.000.096-2


ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO F.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


ALVARO HIDALGO HIDALGO
COORDINADOR DE AVALUOS



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0351

6

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%".*

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

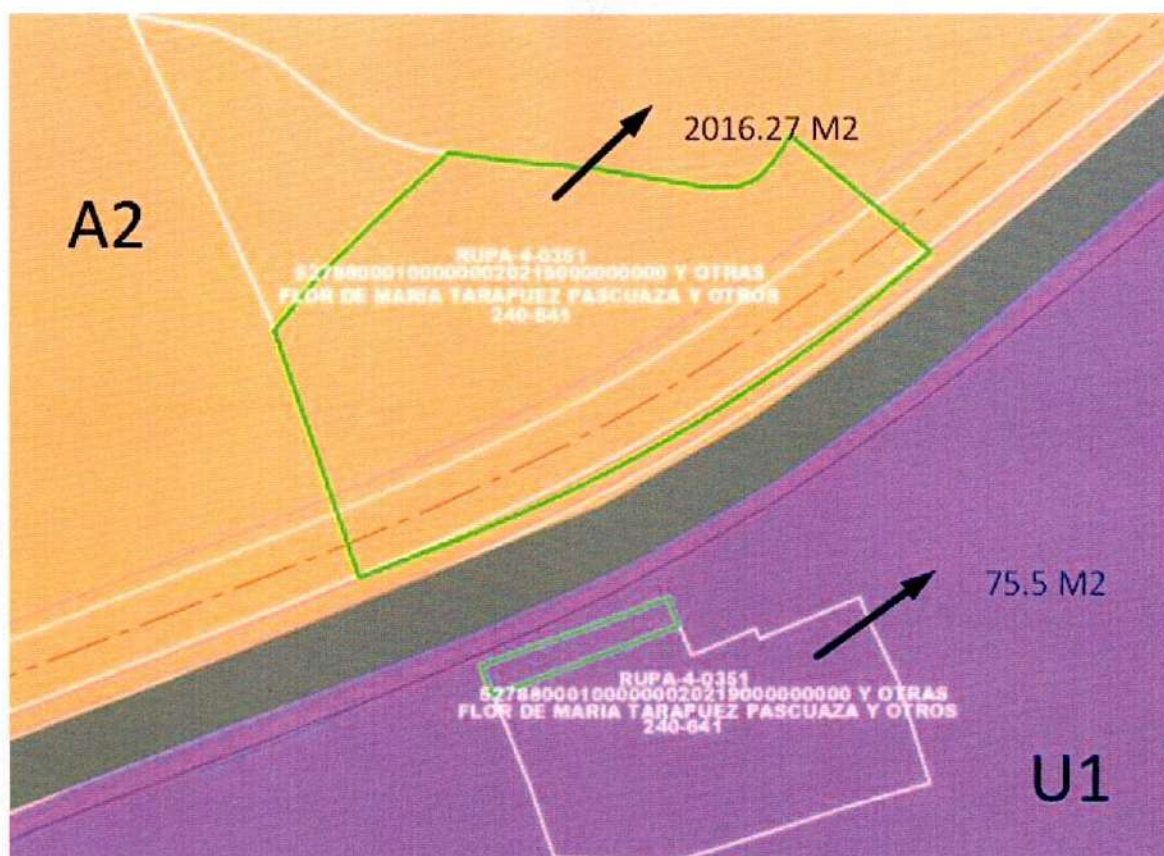
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

ANEXOS

ÁREAS RUPA-4-0351



REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

De acuerdo con la certificación de uso del suelo expedida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Tangua, el predio RUPA-4-0351 se encuentra dentro de la clasificación de suelo **Urbano/Rural**, zonificado de **Uso Mixto (Urbano - Residencial – Rural – Desarrollo Agrícola)** que para efecto su reglamentación de uso del suelo es la siguiente:

Áreas Requeridas:

- Área Requerida Rural Desarrollo Agrícola: 2016,27 m². (Señalada en color Naranja)
- Área Requerida Urbano Residencial: 75,50 m². (Señalada en color Lila).
- Área Total Requerida: 2.091,77 m².
- Área Total del Predio: 4.524,30 m². ✓

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL - TANGUA
RUPA 4-0351.
FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS
MUNICIPIO DE TANGUA



CARRETERA PANAMERICANA HACIA PASTO



CARRETERA PANAMERICANA HACIA IPIALES



VISTA DE ACCESO AL PREDIO



VISTA GRAL. DEL PREDIO

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL - TANGUA
RUPA 4-0351.
FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS
MUNICIPIO DE TANGUA**



VISTA CONSTRUCCION 1



PORCHE

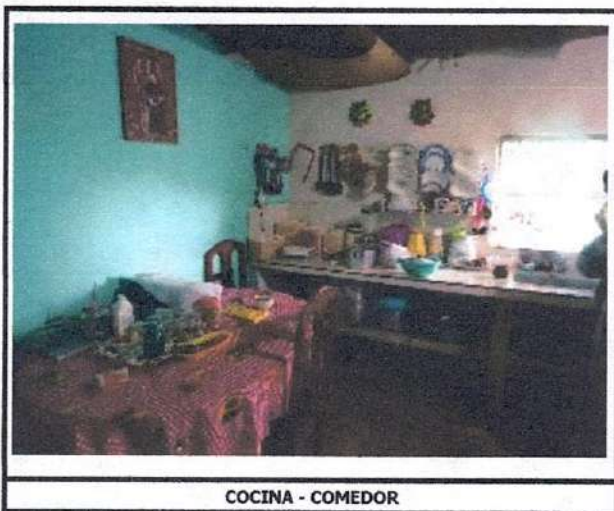


ALCOBA



ALCOBA

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL - TANGUA
RUPA 4-0351.
FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS
MUNICIPIO DE TANGUA



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL - TANGUA
RUPA 4-0351.
FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS
MUNICIPIO DE TANGUA



ENRAMADA 1



LAVADERO 1

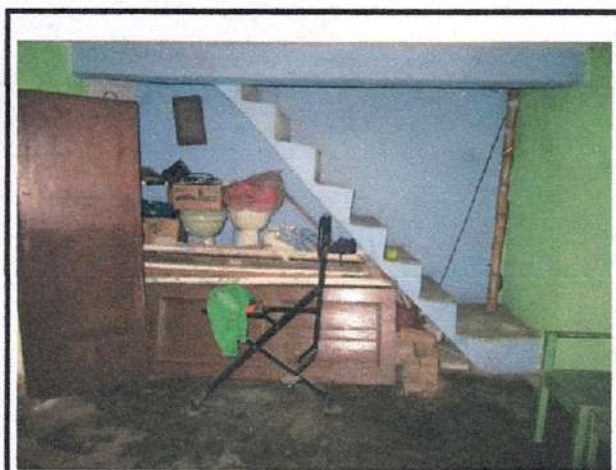


CONSTRUCCION 3

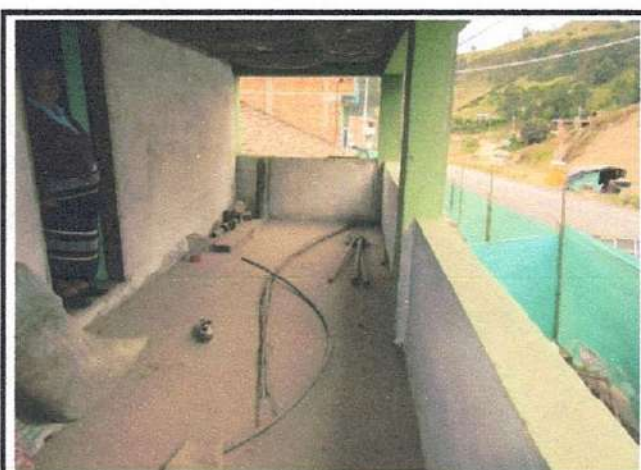


INTERIOR C3

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL - TANGUA
RUPA 4-0351.
FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS
MUNICIPIO DE TANGUA



INTERIOR C3



BALCON C3



CONSTRUCCION 4

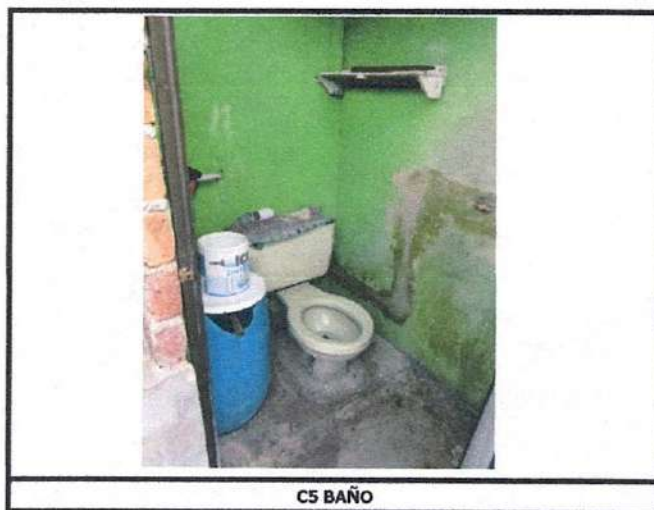


C4 COCINA

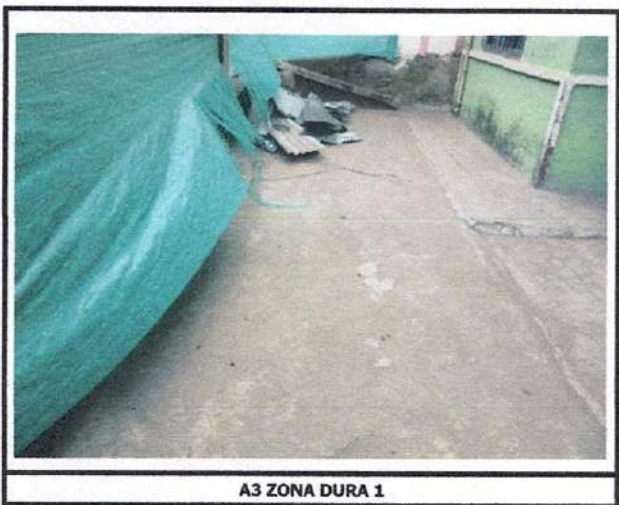
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL - TANGUA
RUPA 4-0351.
FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS
MUNICIPIO DE TANGUA



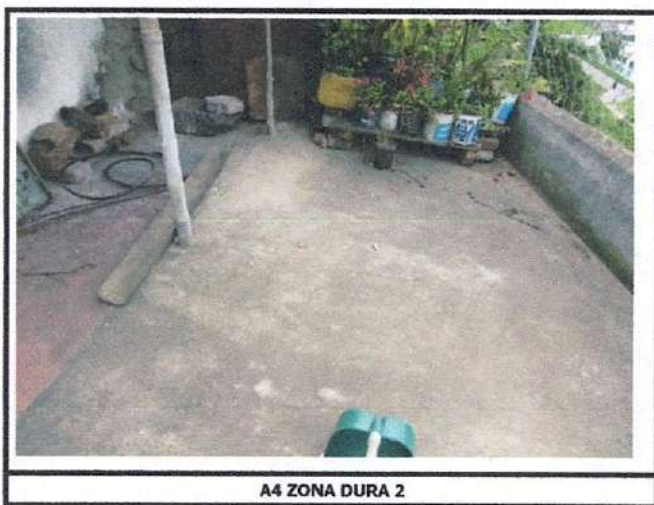
CONSTRUCCION 5



C5 BAÑO



A3 ZONA DURA 1

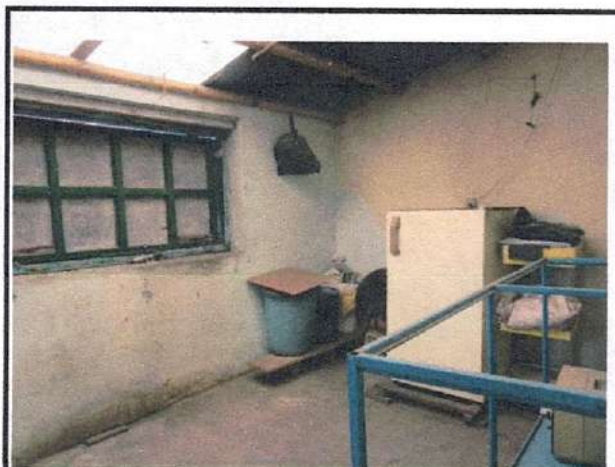


A4 ZONA DURA 2

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL - TANGUA
RUPA 4-0351.
FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS
MUNICIPIO DE TANGUA



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL - TANGUA
RUPA 4-0351.
FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS
MUNICIPIO DE TANGUA



TIENDA C6



HABITACION C6



SALA C6



COCINA C6

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL - TANGUA
RUPA 4-0351.
FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS
MUNICIPIO DE TANGUA



A8 ZONA DURA 3



CONSTRUCCION 7



C7 BAÑO

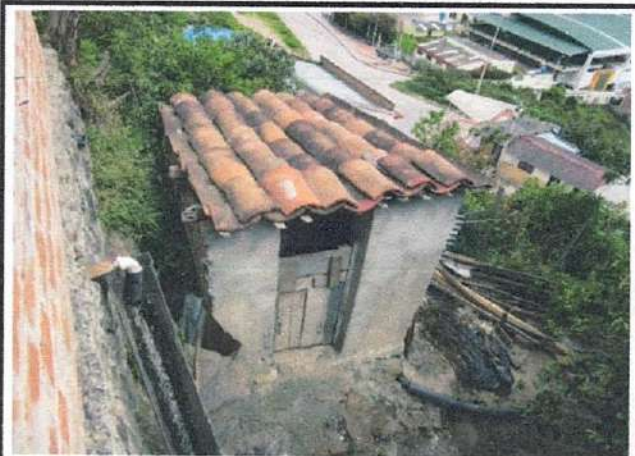


A9 ZONA DURA 4

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL - TANGUA
RUPA 4-0351.
FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS
MUNICIPIO DE TANGUA



A10 MURO 2



A11 ENRAMDA 3



A12 CERRAMIENTO



A13 LAVADERO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL - TANGUA
RUPA 4-0351.
FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS
MUNICIPIO DE TANGUA



A14 ENRAMADA



A15 ESCALERAS

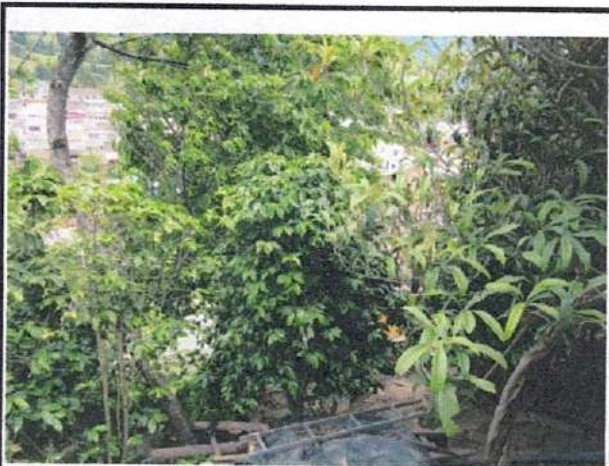


A16 MURO 3



A17 CERCA

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL - TANGUA
RUPA 4-0351.
FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS
MUNICIPIO DE TANGUA



ESPECIES



ESPECIES, MORA



ESPECIES, AGUACATE



ESPECIES, JUCO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO"
SECTOR: PEDREGAL - TANGUA
RUPA 4-0351.
FLOR DE MARIA TARAPUEZ PASCUAZA Y OTROS
MUNICIPIO DE TANGUA



ESPECIES, EUCALIPTOS, PINO Y OLIVOS



ESPECIES, LIMON



CAFÉ



CHIRIMOYA

CONSTRUCCION 1 RUPA 4-0351						
Item	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capítulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	66,33	\$ 3.028,00	\$ 200.847,24	
1.2	Descapote	m2	66,33	\$ 2.939,00	\$ 194.943,87	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	24,79	\$ 20.500,00	\$ 508.195,00	
1.4	Recebo compactado	m2	66,33	\$ 17.174,00	\$ 1.139.151,42	
1.5	Campamento 3x3	gl	1,00	\$ 598.995,00	\$ 598.995,00	
	Total Capítulo					\$ 2.642.132,53
2	CONCRETOS					
2.1	Concreto de limpieza	m2	7,68	\$ 22.795,00	\$ 175.065,60	
2.2	Concreto ciclópeo	m3	8,50	\$ 197.100,00	\$ 1.675.350,00	
2.3	Placa de piso	m2	66,33	\$ 46.293,00	\$ 3.070.614,69	
2.4	Mesón en concreto enchapado	ml	5,60	\$ 215.587,00	\$ 1.207.287,20	
	Total Capítulo					\$ 6.128.317,49
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en ladrillo común.	m2	95,68	\$ 45.902,00	\$ 4.391.903,36	
	Total Capítulo					\$ 4.391.903,36
4	INSTALACIONES SANITARIAS					
4.1	Punto sanitario	pto.	2,00	\$ 57.547,00	\$ 115.094,00	
4.2	Lavaplatos en acero inox.	un	1,00	\$ 95.000,00	\$ 95.000,00	
4.3	Cajas de inspección	un	1,00	\$ 428.931,00	\$ 428.931,00	
	Total Capítulo					\$ 639.025,00
5	INSTALACIONES HIDRAULICAS					
5.1	Registro de Ø1/2"	un	1,00	\$ 46.979,00	\$ 46.979,00	
5.2	Tanque de reserva (incluye accesorios)	un	1,00	\$ 575.000,00	\$ 575.000,00	
5.3	Punto hidráulico a.f. de Ø 1/2"	pto.	1,00	\$ 88.555,00	\$ 88.555,00	
	Total Capítulo					\$ 710.534,00
6	CARPINTERIA METALICA					
6.1	Puertas	un	1,00	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00	
6.2	Ventanas	m2	9,00	\$ 80.000,00	\$ 720.000,00	
	Total Capítulo					\$ 1.020.000,00
7	CARPINTERIA DE MADERA					
7.1	Puertas	un	1,00	\$ 142.118,00	\$ 142.118,00	
	Total capítulo					\$ 142.118,00
8	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
8.1	Repello de muros	m2	191,36	\$ 18.915,00	\$ 3.619.574,40	
8.2	Repello pisos	m2	66,33	\$ 18.915,00	\$ 1.254.631,95	
8.3	Enchape cerámica pisos	m2	46,33	\$ 67.074,00	\$ 3.107.538,42	
8.4	Pintura muros	m2	191,36	\$ 8.670,00	\$ 1.659.091,20	
8.5	Pintura cielorazos	m2	66,33	\$ 8.670,00	\$ 575.081,10	
	Total Capítulo					\$ 10.215.917,07
9	INSTALACIONES ELECTRICAS					
9.1	Acometida	un	1,00	\$ 400.000,00	\$ 400.000,00	
9.2	Tablero de 4 circuitos	un	1,00	\$ 457.007,00	\$ 457.007,00	
9.3	Puntos eléctricos	Pto.	16,00	\$ 89.215,00	\$ 1.427.440,00	
	Total capítulo					\$ 2.284.447,00
10	CUBIERTA					
10.1	Teja de barro	m2	71,00	\$ 99.486,00	\$ 7.063.506,00	
	Total capítulo					\$ 7.063.506,00
11	ASEO GENERAL					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	66,33	\$ 3.500,00	\$ 232.155,00	
	Total Capítulo					\$ 232.155,00
COSTO DIRECTO						\$ 35.470.055,45
A.U.I. % 25						\$ 8.867.513,86
UTILIDAD 5%						\$ 1.773.502,77
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 336.965,53
COSTO TOTAL						\$ 44.674.534,8

CONSTRUCCION 2 RUPA 4-0351						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	15,08	\$ 3.028,00	\$ 45.662,24	
1.2	Descapote	m2	15,08	\$ 2.939,00	\$ 44.320,12	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1,60	\$ 20.500,00	\$ 32.800,00	
1.4	Recebo compactado	m2	15,08	\$ 17.174,00	\$ 258.983,92	
	Total Capitulo					\$ 381.766,28
2	CONCRETOS					
2.1	Concreto de limpieza	m2	6,40	\$ 22.795,00	\$ 145.888,00	
2.2	Concreto ciclópeo	m3	5,30	\$ 307.454,00	\$ 1.629.506,20	
2.3	Placa de contrapiso	m2	15,08	\$ 76.293,00	\$ 1.150.498,44	
	Total Capitulo					\$ 2.925.892,64
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en ladrillo común e. = .15 m.	m2	38,80	\$ 45.902,00	\$ 1.780.997,60	
	Total Capitulo					\$ 1.780.997,60
4	INSTALACIONES SANITARIAS					
4.1	Punto sanitario	pto.	4,00	\$ 57.547,00	\$ 230.188,00	
4.2	Combo sanitario	un	1,00	\$ 362.664,00	\$ 362.664,00	
4.3	Cajas de inspección	un	1,00	\$ 428.931,00	\$ 428.931,00	
	Total Capitulo					\$ 1.021.783,00
5	INSTALACIONES HIDRAULICAS					
5.1	Registro de Ø1/2"	un	1,00	\$ 46.979,00	\$ 46.979,00	
5.3	Punto hidráulico a.f. de Ø 1/2"	pto.	3,00	\$ 88.555,00	\$ 265.665,00	
	Total Capitulo					\$ 312.644,00
6	CARPINTERIA DE MADERA					
6.1	Puertas	un	1,00	\$ 142.118,00	\$ 142.118,00	
	Total capitulo					\$ 142.118,00
7	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
7.1	Repello de muros	m2	44,16	\$ 18.915,00	\$ 835.286,40	
7.2	Repello pisos	m2	15,08	\$ 18.915,00	\$ 285.238,20	
7.3	Enchape cerámica pisos	m2	15,08	\$ 40.724,00	\$ 614.117,92	
7.4	Enchape cerámica muros	m2	77,60	\$ 46.126,00	\$ 3.579.377,60	
7.6	Pintura cielorasos	m2	15,08	\$ 8.670,00	\$ 130.743,60	
	Total Capitulo					\$ 5.444.763,72
8	INSTALACIONES ELECTRICAS					
8.1	Puntos eléctricos	Pto.	3,00	\$ 89.215,00	\$ 267.645,00	
	Total capitulo					\$ 267.645,00
9	CUBIERTA					
9.1	Teja en zinc	m2	18,00	\$ 23.755,00	\$ 427.590,00	
9.2	Estructura en madra	m2	15,08	\$ 38.850,00	\$ 585.858,00	
	Total capitulo					\$ 1.013.448,00
10	ASEO GENERAL					
10.1	Limpieza y aseo general	m2	15,08	\$ 3.500,00	\$ 52.780,00	
	Total Capitulo					\$ 52.780,00
	COSTO DIRECTO					\$ 13.343.838,24
	A.U.I. % 25					\$ 3.335.958,56
	UTILIDAD 5%					\$ 667.191,91
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 126.766,46
	COSTO TOTAL					\$ 16.806.564,26
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 1.114.493,65

CONSTRUCCION 3 RUPA 4-0351						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	66,28	\$ 3.028,00	\$ 200.695,84	
1.2	Descapote	m2	66,28	\$ 2.939,00	\$ 194.796,92	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	19,88	\$ 20.500,00	\$ 407.540,00	
1.4	Recebo compactado	m2	66,28	\$ 17.174,00	\$ 1.138.292,72	
	Total Capítulo					\$ 1.941.325,48
2	CONCRETOS					
2.1	Zapatas en concreto	un	12,00	\$ 154.400,00	\$ 1.852.800,00	
2.2	Concreto ciclópeo+pedra	m3	9,94	\$ 197.100,00	\$ 1.959.174,00	
2.3	Columnas en concreto 0,30*0,30	ml	52,80	\$ 76.930,00	\$ 4.061.904,00	
2.4	Viga de cimentación en concreto	ml	50,44	\$ 63.363,00	\$ 3.196.029,72	
2.5	Viga de amarre en concreto	ml	50,44	\$ 76.502,00	\$ 3.858.760,88	
2.6	Placa de piso e=0,10	m2	66,28	\$ 47.535,00	\$ 3.150.619,80	
2.7	Placa de entrepiso en concreto	m2	66,28	\$ 195.115,00	\$ 12.932.222,20	
2.8	Escaleras en concreto pañetado	m3	0,60	\$ 830.500,00	\$ 498.300,00	
2.9	Viga de amarre en concreto Balcon	ml	6,80	\$ 76.502,00	\$ 520.213,60	
2.10	Columnas en concreto Balcon	ml	19,20	\$ 57.637,00	\$ 1.106.630,40	
	Total Capítulo					\$ 33.136.654,60
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en ladrillo común.	m2	226,58	\$ 45.902,00	\$ 10.400.475,16	
3.2	Muros en ladrillo común. Balcon	m2	7,20	\$ 45.902,00	\$ 330.494,40	
	Total Capítulo					\$ 10.730.969,56
4	CARPINTERIA METALICA					
4.1	Puertas	un	1,00	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00	
4.2	Ventanas con reja incl. Vidrios	m2	6,00	\$ 117.394,00	\$ 704.364,00	
	Total Capítulo					\$ 1.004.364,00
5	CARPINTERIA DE MADERA					
5.1	Puertas en madera	m2	6,08	\$ 142.118,00	\$ 864.077,44	
	Total capítulo					\$ 864.077,44
8	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
8.1	Repello de muros	m2	453,16	\$ 18.915,00	\$ 8.571.521,40	
8.2	Repello pisos	m2	111,14	\$ 18.915,00	\$ 2.102.213,10	
8.3	Esmaltado de pisos	m2	111,14	\$ 67.074,00	\$ 7.454.604,36	
8.4	Pintura muros	m2	453,16	\$ 8.670,00	\$ 3.928.897,20	
8.5	Piso en madera bodega	m2	21,42	\$ 75.978,00	\$ 1.627.448,76	
8.6	Repello de cielo raso	m2	66,28	\$ 18.915,00	\$ 1.253.886,20	
	Total Capítulo					\$ 24.938.371,02
9	INSTALACIONES ELECTRICAS					
9.1	Acometida electrica	un	1,00	\$ 400.000,00	\$ 400.000,00	
9.2	Tablero de 4 circuitos	un	1,00	\$ 457.007,00	\$ 457.007,00	
9.3	Medidor bifasico + matricula	un	1,00	\$ 650.000,00	\$ 650.000,00	
9.4	Puntos eléctricos	Pto.	16,00	\$ 89.215,00	\$ 1.427.440,00	
	Total capítulo					\$ 2.934.447,00
10	CUBIERTA					
10.1	Cubierta en teja de asbesto cemento	m2	66,28	\$ 36.416,00	\$ 2.413.652,48	
10.2	Cielo raso en madeflex	m2	66,28	\$ 46.638,00	\$ 3.091.166,64	
10.3	Estructura en listones de madera	m2	66,28	\$ 38.808,00	\$ 2.572.194,24	
	Total capítulo					\$ 8.077.013,36
11	ASEO GENERAL					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	132,56	\$ 3.500,00	\$ 463.960,00	
	Total Capítulo					\$ 463.960,00
COSTO DIRECTO						\$ 84.091.182,46
A.U.I. % 25						\$ 21.022.795,62
UTILIDAD 5%						\$ 4.204.559,12
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 798.866,23
COSTO TOTAL						\$ 105.912.844,31
VALOR m2 DE CONSTRUCCION						\$ 798.980,41

CONSTRUCCION 4 RUPA 4-0351						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	14,48	\$ 3.028,00	\$ 43.845,44	
1.2	Descapote	m2	14,48	\$ 2.939,00	\$ 42.556,72	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	4,34	\$ 20.500,00	\$ 88.970,00	
1.4	Recebo compactado	m2	14,48	\$ 17.174,00	\$ 248.679,52	
	Total Capítulo					\$ 424.051,68
2	CONCRETOS					
2.1	Concreto ciclópeo	m3	1,74	\$ 307.454,00	\$ 534.969,96	
2.2	Placa de contrapiso	m2	14,48	\$ 47.535,00	\$ 688.306,80	
2.3	Meson en concreto y ladrillo esmaltado	m	3,05	\$ 205.562,00	\$ 626.964,10	
2.4	Meson en concreto y ladrillo enchapado	m	3,72	\$ 215.587,00	\$ 801.983,64	
	Total Capítulo					\$ 2.652.224,50
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en ladrillo común e.= .15 m.	m2	37,31	\$ 45.902,00	\$ 1.712.603,62	
	Total Capítulo					\$ 1.712.603,62
4	INSTALACIONES SANITARIAS					
4.1	Punto sanitario	pto.	2,00	\$ 57.547,00	\$ 115.094,00	
4.3	Cajas de inspección	un	1,00	\$ 428.931,00	\$ 428.931,00	
	Total Capítulo					\$ 544.025,00
5	INSTALACIONES HIDRAULICAS					
5.1	Registro de Ø1/2"	un	1,00	\$ 46.979,00	\$ 46.979,00	
5.3	Punto hidráulico a.f. de Ø 1/2"	pto.	1,00	\$ 88.555,00	\$ 88.555,00	
	Total Capítulo					\$ 135.534,00
6	CARPINTERIA METALICA					
6.1	Puertas	un	1,00	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	
	Total capítulo					\$ 250.000,00
7	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
7.1	Repello de muros	m2	74,62	\$ 18.915,00	\$ 1.411.437,30	
7.2	Pintura muros	m2	74,62	\$ 9.170,00	\$ 684.265,40	
7.3	Repello pisos	m2	14,48	\$ 18.915,00	\$ 273.889,20	
7.4	Lavaplatos en acero inox	un	1,00	\$ 231.549,00	\$ 231.549,00	
	Total Capítulo					\$ 2.601.140,90
8	INSTALACIONES ELECTRICAS					
8.1	Puntos eléctricos	Pto.	3,00	\$ 89.215,00	\$ 267.645,00	
	Total capítulo					\$ 267.645,00
9	CUBIERTA					
9.1	Teja de asbesto a cemento	m2	16,65	\$ 36.416,00	\$ 606.326,40	
9.1	Estructura en guadua	m2	14,48	\$ 38.808,00	\$ 561.939,84	
	Total capítulo					\$ 1.168.266,24
10	ASEO GENERAL					
10.1	Limpieza y aseo general	m2	14,48	\$ 3.500,00	\$ 50.680,00	
	Total Capítulo					\$ 50.680,00
	COSTO DIRECTO					\$ 9.806.170,94
	A.U.I. % 25					\$ 2.451.542,74
	UTILIDAD 5%					\$ 490.308,55
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 93.158,62
	COSTO TOTAL					\$ 12.350.872,30
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 852.960,77

CONSTRUCCION 5 RUPA 4-0351						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	2,88	\$ 3.028,00	\$ 8.720,64	
1.2	Descapote	m2	2,88	\$ 2.939,00	\$ 8.464,32	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,86	\$ 20.500,00	\$ 17.630,00	
1.4	Recebo compactado	m2	2,88	\$ 17.174,00	\$ 49.461,12	
	Total Capítulo					\$ 84.276,08
2	CONCRETOS					
2.1	Concreto de limpieza	m2	2,88	\$ 22.795,00	\$ 65.649,60	
2.3	Placa de contrapiso	m2	2,88	\$ 47.535,00	\$ 136.900,80	
	Total Capítulo					\$ 202.550,40
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en ladrillo común e. = .15 m.	m2	15,47	\$ 45.902,00	\$ 710.103,94	
	Total Capítulo					\$ 710.103,94
4	INSTALACIONES SANITARIAS					
4.1	Punto sanitario	pto.	2,00	\$ 57.547,00	\$ 115.094,00	
4.2	Combo basico (Sanitario+ducha)	un	1,00	\$ 241.776,00	\$ 241.776,00	
4.3	Cajas de inspección	un	1,00	\$ 428.931,00	\$ 428.931,00	
	Total Capítulo					\$ 785.801,00
5	INSTALACIONES HIDRAULICAS					
5.1	Registro de Ø1/2"	un	1,00	\$ 46.979,00	\$ 46.979,00	
5.3	Punto hidráulico a.f. de Ø 1/2"	pto.	2,00	\$ 88.555,00	\$ 177.110,00	
	Total Capítulo					\$ 224.089,00
6	CARPINTERIA METALICA					
6.1	Puerta en aluminio y lamina	m2	1,44	\$ 137.790,00	\$ 198.417,60	
	Total capítulo					\$ 198.417,60
7	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
7.1	Repello de muros	m2	15,47	\$ 18.915,00	\$ 292.615,05	
7.2	Repello pisos	m2	2,88	\$ 18.915,00	\$ 54.475,20	
7.6	Pintura muros	m2	15,47	\$ 9.170,00	\$ 141.859,90	
	Total Capítulo					\$ 488.950,15
8	INSTALACIONES ELECTRICAS					
8.1	Puntos eléctricos	Pto.	2,00	\$ 89.215,00	\$ 178.430,00	
	Total capítulo					\$ 178.430,00
9	CUBIERTA					
9.1	Teja de asbesto cemento	m2	2,88	\$ 36.416,00	\$ 104.878,08	
	Total capítulo					\$ 104.878,08
10	ASEO GENERAL					
10.1	Limpieza y aseo general	m2	2,88	\$ 3.500,00	\$ 10.080,00	
	Total Capítulo					\$ 10.080,00
	COSTO DIRECTO					\$ 2.987.576,25
	A.U.I. % 25					\$ 746.894,06
	UTILIDAD 5%					\$ 149.378,81
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 28.381,97
	COSTO TOTAL					\$ 3.762.852,29
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 1.306.545,93



CONSTRUCCION 6 RUPA 4-0351						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	115,31	\$ 3.028,00	\$ 349.158,68	
1.2	Descapote	m2	115,31	\$ 2.939,00	\$ 338.896,09	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	34,59	\$ 20.500,00	\$ 709.095,00	
1.4	Recebo compactado	m2	115,31	\$ 17.174,00	\$ 1.980.333,94	
	Total Capitulo					\$ 3.377.483,71
2	CONCRETOS					
2.1	Zapatas en concreto	un	16,00	\$ 154.400,00	\$ 2.470.400,00	
2.2	Concreto ciclópeo+pedra	m3	13,84	\$ 197.100,00	\$ 2.727.864,00	
2.3	Columnas en concreto 0,30*0,30	ml	39,60	\$ 76.930,00	\$ 3.046.428,00	
2.4	Viga de cimentación en concreto	ml	85,73	\$ 63.363,00	\$ 5.432.109,99	
2.6	Placa de piso e=0,10	m2	115,31	\$ 47.535,00	\$ 5.481.260,85	
2.7	Mesón 1 en concreto enchapado en ceramica	ml	4,95	\$ 215.587,00	\$ 1.067.155,65	
2.8	Mesón 2 en concreto enchapado en ceramica	ml	3,22	\$ 215.587,00	\$ 694.190,14	
2.9	Lavaplatos en concreto enchapado en ceramica	un	1,00	\$ 259.699,00	\$ 259.699,00	
	Total Capitulo					\$ 21.179.107,63
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en adobe	m2	205,75	\$ 85.000,00	\$ 17.488.750,00	
3.2	Hornilla en ladrillo	un	1,00	\$ 516.515,00	\$ 516.515,00	
	Total Capitulo					\$ 18.005.265,00
4	CARPINTERIA METALICA					
4.2	Ventana en reja incl. Vidrios	m2	7,80	\$ 117.394,00	\$ 915.673,20	
	Total Capitulo					\$ 915.673,20
5	CARPINTERIA DE MADERA					
5.1	Puertas en madera	m2	6,40	\$ 142.118,00	\$ 909.555,20	
	Total capitulo					\$ 909.555,20
6	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
6.1	Acometida sanitaria	un	1,00	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00	
6.2	Punto Sanitario	pto	1,00	\$ 57.547,00	\$ 57.547,00	
6.2	Punto hidraulico	pto	1,00	\$ 88.555,00	\$ 88.555,00	
6.2	Caja de inspección	un	1,00	\$ 263.262,00	\$ 263.262,00	
	Total Capitulo					\$ 909.364,00
8	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
8.1	Repello de muros	m2	411,50	\$ 18.915,00	\$ 7.783.522,50	
8.2	Repello pisos	m2	115,31	\$ 18.915,00	\$ 2.181.088,65	
8.3	Esmaltado de pisos hall	m2	69,16	\$ 34.080,00	\$ 2.356.972,80	
8.4	Pintura muros	m2	411,50	\$ 9.170,00	\$ 3.773.455,00	
8.5	Enchape de pisos en ceramica sala	m2	30,40	\$ 46.126,00	\$ 1.402.230,40	
8.6	Enchape de pisos en baldosa cemento Habit.	m2	15,75	\$ 40.724,00	\$ 641.403,00	
	Total Capitulo					\$ 18.138.672,35
9	INSTALACIONES ELECTRICAS					
9.1	Acometida electrica	un	1,00	\$ 400.000,00	\$ 400.000,00	
9.2	Tablero de 4 circuitos	un	1,00	\$ 457.007,00	\$ 457.007,00	
9.3	Medidor bifasico + matricula	un	1,00	\$ 650.000,00	\$ 650.000,00	
9.4	Puntos eléctricos	Pto.	22,00	\$ 89.215,00	\$ 1.962.730,00	
	Total capitulo					\$ 3.469.737,00
10	CUBIERTA					
10.1	Cubierta en teja de barro	m2	121,41	\$ 61.647,00	\$ 7.484.562,27	
10.2	Cubierta en teja de zinc	m2	5,60	\$ 25.500,00	\$ 142.800,00	
10.3	Cubierta en teja plastica	m2	5,60	\$ 35.000,00	\$ 196.000,00	
10.2	Estructura en listones de madera	m2	115,31	\$ 38.808,00	\$ 4.474.950,48	
10.4	Entretecho en polisombra incl. estructura sala	m2	30,40	\$ 10.309,00	\$ 313.393,60	
10.5	Entretecho en madera	m2	24,50	\$ 47.052,00	\$ 1.152.774,00	
10.3	Entretecho en guadua	m2	49,21	\$ 46.638,00	\$ 2.295.055,98	
	Total capitulo					\$ 16.059.536,33
11	ASEO GENERAL					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	115,31	\$ 3.500,00	\$ 403.585,00	
	Total Capitulo					\$ 403.585,00
	COSTO DIRECTO					\$ 83.367.979,42
	A.U.I. % 25					\$ 20.841.994,86
	UTILIDAD 5%					\$ 4.168.398,97
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 791.995,80
	COSTO TOTAL					\$ 105.001.970,08
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 910.605,93

CONSTRUCCION 7 RUPA 4-0351						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	2,21	\$ 3.028,00	\$ 6.691,88	
1.2	Descapote	m2	2,21	\$ 2.939,00	\$ 6.495,19	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,44	\$ 20.500,00	\$ 9.020,00	
1.4	Recebo compactado	m2	2,21	\$ 17.174,00	\$ 37.954,54	
	Total Capitulo					\$ 60.161,61
2	CONCRETOS					
2.1	Concreto de limpieza	m2	2,21	\$ 22.795,00	\$ 50.376,95	
2.3	Placa de contrapiso	m2	2,21	\$ 47.535,00	\$ 105.052,35	
	Total Capitulo					\$ 155.429,30
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en ladrillo común e. = .15 m.	m2	13,33	\$ 45.902,00	\$ 611.873,66	
	Total Capitulo					\$ 611.873,66
4	INSTALACIONES SANITARIAS					
4.1	Punto sanitario	pto.	2,00	\$ 57.547,00	\$ 115.094,00	
4.2	Combo basico (Sanitario+ducha)	un	1,00	\$ 241.776,00	\$ 241.776,00	
4.3	Cajas de inspección	un	1,00	\$ 428.931,00	\$ 428.931,00	
	Total Capitulo					\$ 785.801,00
5	INSTALACIONES HIDRAULICAS					
5.1	Registro de Ø1/2"	un	1,00	\$ 46.979,00	\$ 46.979,00	
5.2	Punto hidráulico a.f. de Ø 1/2"	pto.	2,00	\$ 88.555,00	\$ 177.110,00	
5.3	Tanque PVC ajover	un	1,00	\$ 350.854,00	\$ 350.854,00	
	Total Capitulo					\$ 574.943,00
6	CARPINTERIA EN MADERA					
6.1	Puerta en madera	m2	1,44	\$ 142.118,00	\$ 204.649,92	
	Total capitulo					\$ 204.649,92
7	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
7.1	Repello de muros	m2	26,66	\$ 18.915,00	\$ 504.273,90	
7.2	Repello pisos	m2	2,21	\$ 18.915,00	\$ 41.802,15	
7.6	Pintura muros	m2	26,66	\$ 9.170,00	\$ 244.472,20	
	Total Capitulo					\$ 790.548,25
8	INSTALACIONES ELECTRICAS					
8.1	Puntos eléctricos	Pto.	2,00	\$ 89.215,00	\$ 178.430,00	
	Total capitulo					\$ 178.430,00
9	CUBIERTA					
9.1	Placa de concreto	m2	2,21	\$ 195.115,00	\$ 431.204,15	
9.1	Repello de cieloraso	m2	2,21	\$ 18.915,00	\$ 41.802,15	
	Total capitulo					\$ 473.006,30
10	ASEO GENERAL					
10.1	Limpieza y aseo general	m2	2,21	\$ 3.500,00	\$ 7.735,00	
	Total Capitulo					\$ 7.735,00
COSTO DIRECTO						\$ 3.842.578,04
A.U.I. % 25						\$ 960.644,51
UTILIDAD 5%						\$ 192.128,90
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 36.504,49
COSTO TOTAL						\$ 4.839.727,04
VALOR m2 DE CONSTRUCCION						\$ 2.189.921,74

✓

ANEXO 3 - ZONA DURA 1						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	24,41	\$ 3.028,00	\$ 73.913,48	
1.2	Descapote	m2	24,41	\$ 2.939,00	\$ 71.740,99	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	4,88	\$ 20.500,00	\$ 100.040,00	
1.4	Recebo compactado	m2	24,41	\$ 17.174,00	\$ 419.217,34	
	Total Capítulo					\$ 664.911,81
2	CONCRETOS					
2.2	Placa de contrapiso e=0,10m	m2	24,41	\$ 47.535,00	\$ 1.160.329,35	
	Total Capítulo					\$ 1.160.329,35
8	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
8.1	Repello de pisos	m2	24,41	\$ 18.915,00	\$ 461.715,15	
	Total Capítulo					\$ 461.715,15
11	ASEO GENERAL					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	24,41	\$ 3.500,00	\$ 85.435,00	
	Total Capítulo					\$ 85.435,00
	COSTO DIRECTO					\$ 2.372.391,31
	A.U.I. % 25					\$ 593.097,83
	UTILIDAD 5%					\$ 118.619,57
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 22.537,72
	COSTO TOTAL					\$ 2.988.026,85
	VALOR M2 DE CONSTRUCCION					\$ 122.409,95

ANEXO 4 - ZONA DURA 2						
Item	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capítulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	19,46	\$ 3.028,00	\$ 58.924,88	
1.2	Descapote	m2	19,46	\$ 2.939,00	\$ 57.192,94	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	3,89	\$ 20.500,00	\$ 79.745,00	
1.4	Recebo compactado	m2	19,46	\$ 17.174,00	\$ 334.206,04	
	Total Capítulo					\$ 530.068,86
2	CONCRETOS					
2.2	Placa de contrapiso e=0,08m	m2	19,46	\$ 60.247,00	\$ 1.172.406,62	
	Total Capítulo					\$ 1.172.406,62
8	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
8.1	Repello de pisos	m2	19,46	\$ 18.915,00	\$ 368.085,90	
	Total Capítulo					\$ 368.085,90
11	ASEO GENERAL					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	19,46	\$ 3.500,00	\$ 68.110,00	
	Total Capítulo					\$ 68.110,00
	COSTO DIRECTO					\$ 2.138.671,38
	A.U.I. % 25					\$ 534.667,85
	UTILIDAD 5%					\$ 106.933,57
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 20.317,38
	COSTO TOTAL					\$ 2.693.656,60
	VALOR M2 DE CONSTRUCCION					\$ 138.420,17

CONSTRUCCION ANEXO 5 - ENRAMADA 2 RUPA 4-0351						
Item	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capítulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	2,16	\$ 3.028,00	\$ 6.540,48	
1.2	Descapote	m2	2,16	\$ 2.939,00	\$ 6.348,24	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,43	\$ 20.500,00	\$ 8.815,00	
	Total Capítulo					\$ 21.703,72
2	ESTRUCTURA					
2.1	Estructura en guadua	m2	2,16	\$ 38.808,00	\$ 83.825,28	
2.2	Postes en guadua	m	8,00	\$ 20.500,00	\$ 164.000,00	
	Total Capítulo					\$ 247.825,28
3	CONCRETOS					
3.1	Piso en concreto	m2	2,16	\$ 47.535,00	\$ 102.675,60	
3.1	Pañete esmaltado	m2	2,16	\$ 34.080,00	\$ 73.612,80	
	Total capítulo					\$ 176.288,40
4	CUBIERTA					
4.1	Cubierta en teja de zinc	m2	2,16	\$ 12.443,00	\$ 26.876,88	
	Total capítulo					\$ 26.876,88
5	ASEO GENERAL					
5.1	Limpieza y aseo general	m2	2,16	\$ 3.500,00	\$ 7.560,00	
	Total Capítulo					\$ 7.560,00
	COSTO DIRECTO					\$ 480.254,28
	A.U.I. % 25					\$ 120.063,57
	UTILIDAD 5%					\$ 24.012,71
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 4.562,42
	COSTO TOTAL					\$ 604.890,27
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 280.037,16

ANEXO 6 MURO 1						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	12,56	\$ 3.028,00	\$ 38.031,68	
1.2	Descapote	m2	12,56	\$ 2.939,00	\$ 36.913,84	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	2,51	\$ 20.500,00	\$ 51.455,00	
	Total Capítulo					\$ 126.400,52
2	CONCRETOS					
2.1	Viga de concreto	ml	12,56	\$ 63.363,00	\$ 795.839,28	
2.2	Concreto ciclópeo para muros 3000 psi	m3	4,52	\$ 497.405,00	\$ 2.248.270,60	
	Total Capítulo					\$ 3.044.109,88
3	MAMPOSTERIA Y PAÑETES					
3.2	Repellos	m2	45,22	\$ 18.915,00	\$ 855.336,30	
	Total Capítulo					\$ 855.336,30
4	CARPINTERÍA METÁLICA					
4.1	Columnas en angulo metalico	ml	6,00	\$ 19.811,00	\$ 118.866,00	
4.2	Malla eslabonada	m2	12,56	\$ 70.537,00	\$ 885.944,72	
	Total Capítulo					\$ 1.004.810,72
6	ASEO GENERAL					
6.1	Limpieza y aseo general	m2	12,56	\$ 3.500,00	\$ 43.960,00	
	Total Capítulo					\$ 43.960,00
	COSTO DIRECTO					\$ 5.074.617,42
	A.U.I. % 25					\$ 1.268.654,36
	UTILIDAD 5%					\$ 253.730,87
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 48.208,87
	COSTO TOTAL					\$ 6.391.480,64
	VALOR m DE CONSTRUCCION					\$ 508.875,8

ANEXO 7 - RUPA- 4-0351 LAVADERO 2						
Item	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capítulo
1.	PRELIMINARES					
1.1	Localización y Replanteo	M2	1,03	\$ 3.028,00	\$ 3.118,84	
1.2	Descapote y Limpieza	M2	1,03	\$ 2.939,00	\$ 3.027,17	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,21	\$ 20.500,00	\$ 4.305,00	
	TOTAL CAPITULO					\$ 10.451,01
2.	CONCRETOS					
2.1	Placa de concreto	M2	1,03	\$ 47.535,00	\$ 48.961,05	
	TOTAL CAPITULO					\$ 48.961,05
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muro en soga ladrillo común	M2	3,64	\$ 45.902,00	\$ 167.083,28	
3.2	Pañete sobre muros	M2	7,28	\$ 18.915,00	\$ 137.701,20	
3.3	Esmalte sobre pañete	M2	7,28	\$ 34.081,00	\$ 248.109,68	
	TOTAL CAPITULO					\$ 552.894,16
4	INSTALACIONESANITARIA/ HIDRAULICA					
4.1	Punto Hidraulico	UND	1,00	\$ 88.555,00	\$ 88.555,00	
4.2	Punto Sanitario	UND	2,00	\$ 57.547,00	\$ 115.094,00	
	TOTAL CAPITULO					\$ 203.649,00
11	ASEO GENERAL					
11.1	Limpieza y aseo general	M2	1,03	\$ 3.500,00	\$ 3.605,00	
	Total Capítulo					\$ 3.605,00
	COSTO DIRECTO					\$ 819.560,22
	A.U.I. % 25					\$ 204.890,06
	UTILIDAD 5%					\$ 40.978,01
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 7.785,82
	COSTO TOTAL					\$ 1.032.236,10
	VALOR UND DE CONSTRUCCION					\$ 1.032.236,10

ANEXO 8 - ZONA DURA 3						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	17,37	\$ 3.026,00	\$ 52.596,36	
1.2	Descapote	m2	17,37	\$ 2.939,00	\$ 51.050,43	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	3,47	\$ 20.500,00	\$ 71.135,00	
1.4	Recebo compactado	m2	17,37	\$ 17.174,00	\$ 298.312,38	
	Total Capítulo					\$ 473.094,17
2	CONCRETOS					
2.2	Placa de contrapiso e=0,10m	m2	17,37	\$ 47.535,00	\$ 825.682,95	
	Total Capítulo					\$ 825.682,95
8	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
8.1	Repello de pisos	m2	17,37	\$ 18.915,00	\$ 328.553,55	
	Total Capítulo					\$ 328.553,55
11	ASEO GENERAL					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	17,37	\$ 3.500,00	\$ 60.795,00	
	Total Capítulo					\$ 60.795,00
	COSTO DIRECTO					\$ 1.688.125,67
	A.U.I. % 25					\$ 422.031,42
	UTILIDAD 5%					\$ 84.406,28
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 16.037,19
	COSTO TOTAL					\$ 2.126.194,28
	VALOR M2 DE CONSTRUCCION					\$ 122.406,12

ANEXO 9 - ZONA DURA 4						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	18,00	\$ 3.028,00	\$ 54.504,00	
1.2	Descapote	m2	18,00	\$ 2.939,00	\$ 52.902,00	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	3,60	\$ 20.500,00	\$ 73.800,00	
1.4	Recebo compactado	m2	18,00	\$ 17.174,00	\$ 309.132,00	
	Total Capitulo					\$ 490.338,00
2	CONCRETOS					
2.2	Placa de contrapiso e=0,12m	m2	18,00	\$ 55.483,00	\$ 998.694,00	
	Total Capitulo					\$ 998.694,00
8	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
8.1	Repello de pisos	m2	18,00	\$ 18.915,00	\$ 340.470,00	
	Total Capitulo					\$ 340.470,00
11	ASEO GENERAL					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	18,00	\$ 3.500,00	\$ 63.000,00	
	Total Capitulo					\$ 63.000,00
COSTO DIRECTO						\$ 1.892.502,00
A.U.I. % 25						\$ 473.125,50
UTILIDAD 5%						\$ 94.625,10
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 17.978,77
COSTO TOTAL						\$ 2.383.606,27
VALOR M2 DE CONSTRUCCION						\$ 132.422,57

ANEXO 10 MURO 2 EN LADRILLO						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	1,30	\$ 3.028,00	\$ 3.936,40	
1.2	Descapote	m2	1,30	\$ 2.939,00	\$ 3.820,70	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,26	\$ 20.500,00	\$ 5.330,00	
	Total Capítulo					\$ 13.087,10
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en ladrillo común	m2	2,60	\$ 45.902,00	\$ 119.345,20	
3.2	Repellos	m2	5,20	\$ 18.915,00	\$ 98.358,00	
3.3	Vinilo Tipo 1 sobre pañete	M2	5,20	\$ 9.170,00	\$ 47.684,00	
	Total Capítulo					\$ 265.387,20
6	ASEO GENERAL					
6.1	Limpieza y aseo general	m2	1,30	\$ 3.500,00	\$ 4.550,00	
	Total Capítulo					\$ 4.550,00
	COSTO DIRECTO					\$ 283.024,30
	A.U.I. % 25					\$ 70.756,08
	UTILIDAD 5%					\$ 14.151,22
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 2.688,73
	COSTO TOTAL					\$ 356.469,11
	VALOR m DE CONSTRUCCION					\$ 274.207,00

CONSTRUCCION ANEXO 11 - ENRAMADA 3 RUPA 4-0351						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	3,06	\$ 3.028,00	\$ 9.265,68	
1.2	Descapote	m2	3,06	\$ 2.939,00	\$ 8.993,34	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,60	\$ 20.500,00	\$ 12.300,00	
	Total Capítulo					\$ 30.559,02
2	CONCRETOS					
2.1	Placa de concreto	m2	3,06	\$ 47.535,00	\$ 145.457,10	
	Total Capítulo					\$ 145.457,10
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muro en ladrillo comun	m2	15,84	\$ 45.902,00	\$ 727.067,68	
3.2	Repello de muros	m2	31,68	\$ 18.902,00	\$ 598.815,36	
	Total Capítulo					\$ 1.325.903,04
4	CARPINTERIA EN MADERA					
4.1	Puerta en madera	un	1,00	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00	
	Total Capítulo					\$ 80.000,00
5	CUBIERTA					
5.1	Cubierta en teja de zinc	m2	3,06	\$ 12.443,00	\$ 38.075,58	
5.2	Estructura en madera	m2	3,06	\$ 38.808,00	\$ 118.752,48	
	Total capítulo					\$ 156.828,06
6	ASEO GENERAL					
6.1	Limpieza y aseo general	m2	3,06	\$ 3.500,00	\$ 10.710,00	
	Total Capítulo					\$ 10.710,00
	COSTO DIRECTO					\$ 1.749.457,22
	A.U.I. % 25					\$ 437.364,31
	UTILIDAD 5%					\$ 87.472,86
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 16.619,84
	COSTO TOTAL					\$ 2.203.441,37
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 720.078,81

ANEXO 12 CERRAMIENTO EN ESTERILLA						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	11,20	\$ 3.028,00	\$ 33.913,60	
1.2	Descapote	m2	11,20	\$ 2.939,00	\$ 32.916,80	
	Total Capítulo					\$ 66.830,40
3	CERRAMIENTO					
3.1	Cerramiento en esterilla	ml	11,20	\$ 2.929,00	\$ 32.804,80	
3.2	Malla galpon	m2	11,20	\$ 1.442,00	\$ 16.150,40	
	Total Capítulo					\$ 48.955,20
6	ASEO GENERAL					
6.1	Limpieza y aseo general	m2	11,20	\$ 3.500,00	\$ 39.200,00	
	Total Capítulo					\$ 39.200,00
	COSTO DIRECTO					\$ 154.985,60
	A.U.I. % 25					\$ 38.746,40
	UTILIDAD 5%					\$ 7.749,28
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 1.472,36
	COSTO TOTAL					\$ 195.204,36
	VALOR m DE CONSTRUCCION					\$ 17.428,96

ANEXO 13 - RUPA- 4-0351 LAVADERO 3						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1.	PRELIMINARES					
1.1	Localización y Replanteo	M2	0,83	\$ 3.028,00	\$ 2.513,24	
1.2	Descapote y Limpieza	M2	0,83	\$ 2.939,00	\$ 2.439,37	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,17	\$ 20.500,00	\$ 3.485,00	
	TOTAL CAPITULO					\$ 8.437,61
2.	CONCRETOS					
2.1	Placa de concreto	M2	0,83	\$ 47.535,00	\$ 39.454,05	
	TOTAL CAPITULO					\$ 39.454,05
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muro en soga ladrillo común	M2	3,70	\$ 45.902,00	\$ 169.837,40	
3.2	Pañete sobre muros	M2	7,40	\$ 18.915,00	\$ 139.971,00	
3.2	Esmaltado de muros	M2	7,40	\$ 34.081,00	\$ 252.199,40	
	TOTAL CAPITULO					\$ 562.007,80
4	INSTALACIONESANITARIA/ HIDRAULICA					
4.1	Punto Hidraulico	UND	1,00	\$ 88.555,00	\$ 88.555,00	
4.2	Punto Sanitario	UND	2,00	\$ 57.547,00	\$ 115.094,00	
	TOTAL CAPITULO					\$ 203.649,00
11	ASEO GENERAL					
11.1	Limpieza y aseo general	M2	0,83	\$ 3.500,00	\$ 2.905,00	
	Total Capitulo					\$ 2.905,00
	COSTO DIRECTO					\$ 816.453,46
	A.U.I. % 25					\$ 204.113,37
	UTILIDAD 5%					\$ 40.822,67
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 7.756,31
	COSTO TOTAL					\$ 1.028.323,13
	VALOR UND DE CONSTRUCCION					\$ 1.028.323,13

CONSTRUCCION ANEXO 14 - ENRAMADA 4 RUPA 4-0351						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	1,21	\$ 3.028,00	\$ 3.663,88	
1.2	Descapote	m2	1,21	\$ 2.939,00	\$ 3.556,19	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,20	\$ 20.500,00	\$ 4.100,00	
	Total Capitulo					\$ 11.320,07
2	CONCRETOS					
2.1	Placa de concreto	m2	1,21	\$ 47.535,00	\$ 57.517,35	
	Total Capitulo					\$ 57.517,35
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muro en ladrillo comun	m2	9,68	\$ 45.902,00	\$ 444.331,36	
3.2	Repello de muros	m2	9,68	\$ 18.902,00	\$ 182.971,36	
3.3	Pintura de muros	m2	9,68	\$ 9.170,00	\$ 88.765,60	
	Total Capitulo					\$ 716.068,32
4	CUBIERTA					
4.1	Cubierta en teja plastica	m2	1,21	\$ 35.000,00	\$ 42.350,00	
4.2	Estructura en madera	m2	1,21	\$ 38.808,00	\$ 46.957,68	
	Total capitulo					\$ 89.307,68
5	ASEO GENERAL					
5.1	Limpieza y aseo general	m2	1,21	\$ 3.500,00	\$ 4.235,00	
	Total Capitulo					\$ 4.235,00
	COSTO DIRECTO					\$ 878.448,42
	A.U.I. % 25					\$ 219.612,11
	UTILIDAD 5%					\$ 43.922,42
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 8.345,26
	COSTO TOTAL					\$ 1.106.405,78
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 914.384,99

ANEXO 15 - ESCALERAS - RUPA 4-0351

Item	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capítulo
1 PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	m2	1,17	\$ 3.028,00	\$ 3.542,76	
1.2	Descapote	m2	1,17	\$ 2.939,00	\$ 3.438,63	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,23	\$ 20.500,00	\$ 4.715,00	
1.4	Recebo compactado	m2	1,17	\$ 17.174,00	\$ 20.093,58	
	Total Capítulo					\$ 31.789,97
2 CONCRETOS						
2.1	Escaleras en concreto	m3	0,19	\$ 830.350,00	\$ 157.766,50	
2.2	Repello de pisos	m2	1,80	\$ 18.915,00	\$ 34.047,00	
	Total Capítulo					\$ 191.813,50
3 CARPINTERIA MADERA						
3.1	Puerta en madera	un	1,00	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00	
	Total Capítulo					\$ 80.000,00
12 ASEO GENERAL						
12.1	Limpieza y aseo general	m2	1,17	\$ 3.500,00	\$ 4.095,00	
	Total Capítulo					\$ 4.095,00
COSTO DIRECTO						\$ 307.698,47
A.U.I. % 25						\$ 76.924,62
UTILIDAD 5%						\$ 15.384,92
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 2.923,14
COSTO TOTAL						\$ 387.546,22
VALOR UN DE CONSTRUCCION						\$ 387.546,22

ANEXO 16 MURO 3 EN LADRILLO

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1 PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	m2	7,38	\$ 3.028,00	\$ 22.346,64	
1.2	Descapote	m2	7,38	\$ 2.939,00	\$ 21.689,82	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1,48	\$ 20.500,00	\$ 30.340,00	
	Total Capítulo					\$ 74.376,46
3 MAMPOSTERIA						
3.1	Muros en ladrillo comun	m2	7,38	\$ 45.902,00	\$ 338.756,76	
3.2	Repellos	m2	14,76	\$ 18.915,00	\$ 279.185,40	
	Total Capítulo					\$ 617.942,16
6 ASEO GENERAL						
6.1	Limpieza y aseo general	m2	7,38	\$ 3.500,00	\$ 25.830,00	
	Total Capítulo					\$ 25.830,00
COSTO DIRECTO						\$ 718.148,62
A.U.I. % 25						\$ 179.537,16
UTILIDAD 5%						\$ 35.907,43
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 6.822,41
COSTO TOTAL						\$ 904.508,19
VALOR m DE CONSTRUCCION						\$ 122.562,08

Cerca en alambre de púas a 3 hilos

DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	17,17 ml V/TOTAL
Materiales				
Alambre de puas cal 14	MI	51,51	400,00	20.604,00
Poste de Madera aserrado	UND	16,00	7.888,00	126.208,00
Grapas	Und	48,00	29,00	1.392,00
Equipo				
Herramientas				
Herramientas menores	Gbl	1,00	7.500,00	7.500,00
Transporte				
Transporte	HM	1,00	1.013,16	1.013,16
Mano de Obra				
Cuadrilla	H/C	17,17	2.604,67	44.722,18
COSTO DIRECTO				201.439,34
A.U.I. % 25				50.359,84
UTILIDAD 5%				10.071,97
IVA SOBRE UTILIDAD 19%				1.913,67
COSTO TOTAL				253.712,85
VALOR ML				\$ 14.776,52

Tabla de valores cultivos y especies por unidad o area

Nombre Frutales y Hortalizas	Desarrollo			Produccion			Decadencia		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ABICHELLO	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
ACELGA	\$ 400,00	\$ 250,00	\$ 1.300,00	\$ 1.300,00	\$ 800,00	\$ 400,00	\$ 400,00	\$ 400,00	\$ 200,00
ALFALFA	\$ 390,00	\$ 234,00	\$ 117,00	\$ 1.300,00	\$ 780,00	\$ 390,00	\$ 650,00	\$ 390,00	\$ 195,00
ONOTILLO	\$ 13.200,00	\$ 7.920,00	\$ 3.960,00	\$ 44.000,00	\$ 26.400,00	\$ 13.200,00	\$ 22.000,00	\$ 13.200,00	\$ 6.600,00
AGUACATE	\$ 76.400,00	\$ 45.840,00	\$ 22.920,00	\$ 254.600,00	\$ 152.760,00	\$ 76.400,00	\$ 127.300,00	\$ 76.400,00	\$ 38.200,00
PIMENTON	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
AJÍ	\$ 30,00	\$ 20,00	\$ 10,00	\$ 100,00	\$ 60,00	\$ 30,00	\$ 50,00	\$ 30,00	\$ 20,00
ALGODÓN	\$ 19.800,00	\$ 11.900,00	\$ 5.950,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
ALMENDRA (O)	\$ 90,00	\$ 50,00	\$ 25,00	\$ 300,00	\$ 180,00	\$ 90,00	\$ 150,00	\$ 90,00	\$ 50,00
ARVEJA - ARVEJA - ALBERJA	\$ 2.450,00	\$ 1.450,00	\$ 750,00	\$ 8.100,00	\$ 4.850,00	\$ 2.450,00	\$ 4.050,00	\$ 2.450,00	\$ 1.225,00
ARRACACHA	\$ 11.100,00	\$ 6.660,00	\$ 3.330,00	\$ 37.000,00	\$ 22.200,00	\$ 11.100,00	\$ 18.500,00	\$ 11.100,00	\$ 5.550,00
BANANO (A)	\$ 90,00	\$ 50,00	\$ 25,00	\$ 300,00	\$ 180,00	\$ 90,00	\$ 150,00	\$ 90,00	\$ 50,00
BATATA - CAMOTE	\$ 1.800,00	\$ 1.150,00	\$ 575,00	\$ 6.000,00	\$ 3.600,00	\$ 1.800,00	\$ 3.000,00	\$ 1.800,00	\$ 900,00
BREVA (O)	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.550,00	\$ 950,00	\$ 475,00
CAFE - CATURRA (O) - CASTILLA (O)	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 325,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 525,00
CANNA - CANA BRAVA	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.960,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
CAPULI	\$ 11.050,00	\$ 6.630,00	\$ 3.315,00	\$ 36.800,00	\$ 22.080,00	\$ 11.050,00	\$ 18.400,00	\$ 11.050,00	\$ 5.525,00
CARAMBOLLO	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 41.640,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
CEBOLLA	\$ 60,00	\$ 40,00	\$ 20,00	\$ 200,00	\$ 120,00	\$ 60,00	\$ 100,00	\$ 60,00	\$ 30,00
CEREZA, CIRUELA (O) - GUINDO	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 41.640,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
CHACHARUTO	\$ 11.050,00	\$ 6.630,00	\$ 3.315,00	\$ 36.800,00	\$ 22.080,00	\$ 11.050,00	\$ 18.400,00	\$ 11.050,00	\$ 5.525,00
CHILACUAN	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.175,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
CHIRMOTA (O)	\$ 11.100,00	\$ 6.660,00	\$ 3.330,00	\$ 37.000,00	\$ 22.200,00	\$ 11.100,00	\$ 18.500,00	\$ 11.100,00	\$ 5.550,00
CHIRO	\$ 5.200,00	\$ 3.100,00	\$ 1.550,00	\$ 17.400,00	\$ 10.440,00	\$ 5.200,00	\$ 8.700,00	\$ 5.200,00	\$ 2.600,00
CIDRA - SIDRA - CIDRATOYA	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 525,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 525,00
CURUBA	\$ 400,00	\$ 250,00	\$ 125,00	\$ 1.300,00	\$ 800,00	\$ 400,00	\$ 650,00	\$ 400,00	\$ 200,00
COL	\$ 8.700,00	\$ 5.220,00	\$ 2.610,00	\$ 29.000,00	\$ 17.400,00	\$ 8.700,00	\$ 14.500,00	\$ 8.700,00	\$ 4.350,00
DURAZNO	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 475,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 475,00
ESPINACA	\$ 400,00	\$ 250,00	\$ 125,00	\$ 1.300,00	\$ 800,00	\$ 400,00	\$ 650,00	\$ 400,00	\$ 200,00
FREJOA - FELDA	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 41.640,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
FRESA	\$ 6.950,00	\$ 4.170,00	\$ 2.085,00	\$ 23.100,00	\$ 13.860,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.475,00
FRAMBUESA	\$ 6.950,00	\$ 4.170,00	\$ 2.085,00	\$ 23.100,00	\$ 13.860,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.475,00
FRUJOL - (LIMA - BOLONI)	\$ 90,00	\$ 50,00	\$ 25,00	\$ 300,00	\$ 180,00	\$ 90,00	\$ 150,00	\$ 90,00	\$ 50,00
GRANADA	\$ 6.950,00	\$ 4.170,00	\$ 2.085,00	\$ 23.100,00	\$ 13.860,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.475,00
GRANADILLA	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 525,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 525,00
GUABO (A)	\$ 27.800,00	\$ 16.700,00	\$ 8.350,00	\$ 92.600,00	\$ 55.560,00	\$ 27.800,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00
GUAYABA CHURIMO	\$ 82.500,00	\$ 49.500,00	\$ 24.750,00	\$ 275.000,00	\$ 165.000,00	\$ 82.500,00	\$ 137.500,00	\$ 82.500,00	\$ 41.250,00
GUAYABANA (O)	\$ 900,00	\$ 550,00	\$ 275,00	\$ 3.000,00	\$ 1.800,00	\$ 900,00	\$ 1.500,00	\$ 900,00	\$ 450,00
GUASCA - PAN CON QUESO	\$ 82.500,00	\$ 49.500,00	\$ 24.750,00	\$ 275.000,00	\$ 165.000,00	\$ 82.500,00	\$ 137.500,00	\$ 82.500,00	\$ 41.250,00
GUAYABA (O)	\$ 82.500,00	\$ 49.500,00	\$ 24.750,00	\$ 275.000,00	\$ 165.000,00	\$ 82.500,00	\$ 137.500,00	\$ 82.500,00	\$ 41.250,00
GUAYABA MANZANA	\$ 82.500,00	\$ 49.500,00	\$ 24.750,00	\$ 275.000,00	\$ 165.000,00	\$ 82.500,00	\$ 137.500,00	\$ 82.500,00	\$ 41.250,00
GUAYABA PERA	\$ 82.500,00	\$ 49.500,00	\$ 24.750,00	\$ 275.000,00	\$ 165.000,00	\$ 82.500,00	\$ 137.500,00	\$ 82.500,00	\$ 41.250,00
GUAYABA PIRUANA	\$ 82.500,00	\$ 49.500,00	\$ 24.750,00	\$ 275.000,00	\$ 165.000,00	\$ 82.500,00	\$ 137.500,00	\$ 82.500,00	\$ 41.250,00
GUAYABA CARABILLA	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 41.640,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
GUAYABILLA	\$ 11.100,00	\$ 6.660,00	\$ 3.330,00	\$ 37.000,00	\$ 22.200,00	\$ 11.100,00	\$ 18.500,00	\$ 11.100,00	\$ 5.550,00
GUINEO	\$ 6.950,00	\$ 4.170,00	\$ 2.085,00	\$ 23.100,00	\$ 13.860,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.475,00

[Handwritten signature]

Nombre MADERABLES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ALAMO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
ALISO - CEREZO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
ACACIO (A)	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
ACACIO (A) m2	\$ 1,100.00	\$ 550.00	\$ 350.00	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 1,850.00	\$ 1,100.00	\$ 550.00
ACACIA JAPONESA	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
ACEBO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
ALCORNADO (A)	\$ 34,800.00	\$ 20,900.00	\$ 10,450.00	\$ 116,000.00	\$ 69,600.00	\$ 34,800.00	\$ 58,000.00	\$ 34,800.00	\$ 17,400.00
ANARILLO	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 231,000.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 115,500.00	\$ 69,300.00	\$ 34,650.00
ARAUCA	\$ 31,500.00	\$ 18,900.00	\$ 9,450.00	\$ 105,000.00	\$ 63,000.00	\$ 31,500.00	\$ 52,500.00	\$ 31,500.00	\$ 15,750.00
ARBOL DE TE	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
ARBOL FLOR DE HORADO	\$ 34,800.00	\$ 20,900.00	\$ 10,450.00	\$ 116,000.00	\$ 69,600.00	\$ 34,800.00	\$ 58,000.00	\$ 34,800.00	\$ 17,400.00
ARRAYAN	\$ 41,700.00	\$ 25,000.00	\$ 12,500.00	\$ 139,000.00	\$ 83,400.00	\$ 41,700.00	\$ 69,500.00	\$ 41,700.00	\$ 20,850.00
BALSO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
BALSO BOBO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
CEDRILLO	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 231,000.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 115,500.00	\$ 69,300.00	\$ 34,650.00
CEDRO	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,375.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
CIPRE	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,375.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
ENCINO - ENCINA	\$ 51,000.00	\$ 32,400.00	\$ 16,200.00	\$ 180,000.00	\$ 108,000.00	\$ 51,000.00	\$ 90,000.00	\$ 51,000.00	\$ 27,000.00
EUCALIPTO (ARBOL)	\$ 34,800.00	\$ 20,900.00	\$ 10,450.00	\$ 116,000.00	\$ 69,600.00	\$ 34,800.00	\$ 58,000.00	\$ 34,800.00	\$ 17,400.00
EUCALIPTO (ARBUSTO)	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00	\$ 29,000.00	\$ 17,400.00	\$ 8,700.00	\$ 14,500.00	\$ 8,700.00	\$ 4,350.00
PENCA A FIQUE - CABUYA (O) - CABULLA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,175.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
HOLLY LISO	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 231,000.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 115,500.00	\$ 69,300.00	\$ 34,650.00
GRANADILLO	\$ 34,800.00	\$ 20,900.00	\$ 10,450.00	\$ 116,000.00	\$ 69,600.00	\$ 34,800.00	\$ 58,000.00	\$ 34,800.00	\$ 17,400.00
GUAYACAN	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 231,000.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 115,500.00	\$ 69,300.00	\$ 34,650.00
JACORANDA	\$ 4,700.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00	\$ 15,700.00	\$ 9,400.00	\$ 4,700.00	\$ 7,850.00	\$ 4,700.00	\$ 2,350.00
JUNCO - JUCO (M2)	\$ 4,700.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00	\$ 15,700.00	\$ 9,400.00	\$ 4,700.00	\$ 7,850.00	\$ 4,700.00	\$ 2,350.00
JUNCO - JUCO	\$ 4,700.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00	\$ 15,700.00	\$ 9,400.00	\$ 4,700.00	\$ 7,850.00	\$ 4,700.00	\$ 2,350.00
LION	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 231,000.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 115,500.00	\$ 69,300.00	\$ 34,650.00
NIFEN - NIM	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
INGAL (CAFETERO)	\$ 64,800.00	\$ 38,900.00	\$ 19,450.00	\$ 216,000.00	\$ 129,600.00	\$ 64,800.00	\$ 108,000.00	\$ 64,800.00	\$ 32,400.00
PALMA	\$ 16,500.00	\$ 9,900.00	\$ 4,950.00	\$ 55,000.00	\$ 33,000.00	\$ 16,500.00	\$ 27,500.00	\$ 16,500.00	\$ 8,250.00
OLIVO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
(OLIVO) OLIVO DE CERA (M2)	\$ 660.00	\$ 396.00	\$ 198.00	\$ 2,200.00	\$ 1,320.00	\$ 660.00	\$ 1,100.00	\$ 660.00	\$ 330.00
PALO DE ROSA	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
PANDALAO (A)	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00	\$ 29,000.00	\$ 17,400.00	\$ 8,700.00	\$ 14,500.00	\$ 8,700.00	\$ 4,350.00
PENCA (MEXICANA)	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
PINO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
PINO JAPONES	\$ 2,500.00	\$ 1,500.00	\$ 750.00	\$ 8,280.00	\$ 4,950.00	\$ 2,500.00	\$ 4,150.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00
PINO - (ESPATULA - PATULA - CIPRES) M2	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 42,000.00	\$ 25,200.00	\$ 12,600.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00
PINO LIMON	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 231,000.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 115,500.00	\$ 69,300.00	\$ 34,650.00
ROBLE	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
ROSO	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,175.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
SAUCE	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
URAPAN	\$ 16,500.00	\$ 9,900.00	\$ 4,950.00	\$ 55,000.00	\$ 33,000.00	\$ 16,500.00	\$ 27,500.00	\$ 16,500.00	\$ 8,250.00
VARASANTA	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,250.00	\$ 5,550.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
EUCALIPTO - ACACIO m2	\$ 1,100.00	\$ 550.00	\$ 350.00	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 1,850.00	\$ 1,100.00	\$ 550.00
EUCALIPTO - ALISO - CHILCA m2	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00	\$ 750.00	\$ 8,150.00	\$ 4,900.00	\$ 2,450.00	\$ 4,050.00	\$ 2,450.00	\$ 1,200.00
EUCALIPTO - PINO - OLIVO m2	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
BOSQUE DE EUCALIPTO (M2)	\$ 9,048.00	\$ 5,429.00	\$ 2,714.00	\$ 30,160.00	\$ 18,096.00	\$ 9,048.00	\$ 15,080.00	\$ 9,048.00	\$ 4,524.00
BOSQUE DE EUCALIPTO (M2) 1 arbol cada 2 m2	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 350.00	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 1,850.00	\$ 1,100.00	\$ 550.00
BOSQUE DE EUCALIPTO Y ALISO (M2)	\$ 6,339.00	\$ 3,803.00	\$ 1,902.00	\$ 21,130.00	\$ 12,678.00	\$ 6,339.00	\$ 10,565.00	\$ 6,339.00	\$ 3,170.00
BOSQUE DE EUCALIPTO PINO Y CIPRES (M2)	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,250.00	\$ 5,550.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 4-0351

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



1

COMITE CORPORATIVO ACTA No. 0466 del 2.020

FECHA: San Juan de Pasto, 13 de enero de 2.020

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

FRANCISCO ARTEAGA CERON
ALVARO HIDALGO HIDALGO
ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA

ORLANDO CAICEDO RUEDA

COORDINADOR COMITÉ

CARGO

PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

COMISIONADOS

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

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

ORDEN DEL DIA

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum:

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

2. Presentación avalúo:

El Ing. Cesar Augusto Vallejo, rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA - 4 - 0351, Predio El Recuerdo Vereda Vergel, sector El Vergel ubicado en el Municipio de Tangua - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL - MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA - 4 - 0351	TANGUA	527880001000000020219000000000/ 52788010000000000600040000000000/ 52788010000000000600180000000000/ 52788010000000003200050000000000/ 52788010000000003300020000000000/ 52788010000000003300030000000000/ 52788010000000003300040000000000/ 240-641 ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 4-0351

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

2

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

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno Rural Agrícola	m ²	2.016,27	\$ 65.000,00	\$ 131.057.550,00
Terreno Urbano Residencial	m ²	75,50	\$ 250.000,00	\$ 18.875.000,00
Total Terreno		2.091,77		\$ 149.932.550,00
CONSTRUCCIONES				
Construcción 1	m ²	66,33	\$ 410.202,00	\$ 27.208.698,66
Construcción 2	m ²	15,08	\$ 1.017.130,00	\$ 15.338.320,40
Construcción 3	m ²	132,56	\$ 626.930,00	\$ 83.105.840,80
Construcción 4	m ²	14,48	\$ 490.352,00	\$ 7.100.296,96
Construcción 5	m ²	2,88	\$ 980.557,00	\$ 2.824.004,16
Construcción 6	m ²	115,31	\$ 677.885,00	\$ 78.166.919,35
Construcción 7	m ²	2,21	\$ 1.643.526,00	\$ 3.632.192,46
Subtotal construcciones				\$ 217.376.272,79
ANEXOS				
A1 ENRAMADA 1	m2	12,00	\$ 117.046,00	\$ 1.404.552,00
A2 LAVADERO 1	un	1,00	\$ 651.966,00	\$ 651.966,00
A3 ZONA DURA 1	m2	24,41	\$ 82.781,00	\$ 2.020.684,21
A4 ZONA DURA 2	m2	19,46	\$ 93.609,00	\$ 1.821.631,14
A5 ENRAMADA 2	m2	2,16	\$ 170.555,00	\$ 368.398,80
A6 MURO 1	m	12,56	\$ 344.135,00	\$ 4.322.335,60
A7 LAVADERO 2	un	1,00	\$ 821.358,00	\$ 821.358,00
A8 ZONA DURA 3	m2	17,37	\$ 74.551,00	\$ 1.294.950,87
A9 ZONA DURA 4	m2	18,00	\$ 76.127,00	\$ 1.370.286,00
A10 MURO 2	m	1,30	\$ 185.436,00	\$ 241.066,80
A11 ENRAMADA 3	m2	3,06	\$ 459.492,00	\$ 1.406.045,52
A12 CERRAMIENTO	m	11,20	\$ 7.542,00	\$ 84.470,40
A13 LAVADERO 3	un	1,00	\$ 818.244,00	\$ 818.244,00
A14 ENRAMADA 4	m2	1,21	\$ 583.482,00	\$ 706.013,22
A15 ESCALERAS	un	1,00	\$ 198.369,00	\$ 198.369,00
A16 MURO 3	m	7,38	\$ 97.524,00	\$ 719.727,12
A17 CERCA	m	17,17	\$ 6.045,00	\$ 103.792,65
Sub total Anexos				\$ 18.353.891,33
ESPECIES VEGETALES				
Subtotal Especies	gl	1,00	\$ 8.751.217,80	\$ 8.751.217,80
VALOR TOTAL				\$ 394.413.931,92



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 4-0351

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



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

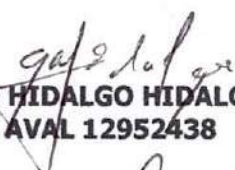
3

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$394.413.931,92
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$800.000,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$395.213.931,92 ✓
SON: TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UNO CON 92/100 PESOS M/CTE (\$395.213.931,92) ✓	

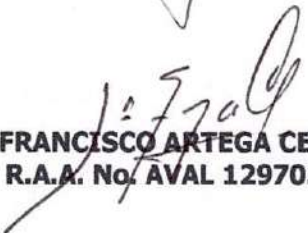

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. AVAL 98383321

COMITE AVALUOS


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


TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
R.A.A. No. AVAL 12952438


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


FRANCISCO ARTEGA CERON
R.A.A. No. AVAL 12970308



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

RUPA 4-0351

3

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

[Handwritten signature]

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. AVAL 98383321

COMITÉ AVALUOS

[Handwritten signature]
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
R.A.A. No. AVAL 12960418

[Handwritten signature]
ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.
R.A.A. No. AVAL 12961630



[Handwritten signature]
TOP ALVARO HIDALGO HIDALGO
R.A.A. No. AVAL 12952438

[Handwritten signature]
FRANCISCO ARTEGA CERON
R.A.A. No. AVAL 12970308

LEY 9A DE 1.989 (Enero 11)

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

EL CONGRESO DE COLOMBIA,
DECRETA;

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por
enajenación voluntaria y por expropiación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 388 DE 1997

(julio 18)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

TÍTULO IV

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

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DECRETO 1420 DE 1998

(julio 24)

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

MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO

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

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

SEDE CENTRAL

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008

(23 Septiembre 2008)

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

RESOLUCIÓN 898 DE 19 DE AGOSTO DE 2014

(Agosto 19)

Diario Oficial No. 49.249 de 20 de agosto de 2014

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

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

CONCORDANCIAS:

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

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

Diario Oficial No. 49.291 de 1 de octubre de 2014

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

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

CONCORDANCIAS:

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