

**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. 505 de fecha siete (02) de julio de 2022.

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

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

**HACE SABER**

Que el día diecisiete (17) de mayo de 2022, se libró Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. **DP-ALCOF-0917-02-22** dirigido a los señores: **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE GONZALO ACHICAIZA; HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JAELE CASTRO (Titulares derecho real de dominio); HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE LEONOR ORTEGA DE BONILLA**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 27.230.265, **NANCY ANDREA ORTEGA BURGOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 59.832.270, **GLORIA ESPERANZA MORILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.002.508 y **CRISTOBAL MARINO NARVAEZ OVIEDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.010.716 (*Titulares inscritos en falsa tradición*), en razón de la adquisición de una franja de terreno a segregarse del predio identificado con la **RUPA-3-0123**, de la unidad funcional 3, requerida para el Proyecto vial RUMICHACA – PASTO, cuyo contenido se transcribe a continuación:



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)

[facebook.com/viauniondelsur](https://www.facebook.com/viauniondelsur)

[viauniondelsur](https://www.instagram.com/viauniondelsur)

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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

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

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

Quirón

DP-ALCOF-0917-02-22

San Juan de Pasto, diecisiete (17) de mayo de 2022.

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE GONZALO ACHICAIZA.**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JAEI CASTRO.**

(Titulares derecho real de dominio).

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE LEONOR ORTEGA DE BONILLA.**

**NANCY ANDREA ORTEGA BURGOS.**

**CRISTOBAL MARINO NARVAEZ OVIEDO.**

**GLORIA ESPERANZA MORILLO.**

(Titulares inscritos en falsa tradición)

Predio denominado "LA PLAYA", "PILCUAN" y/o "LOTE # 1 "TACAN".

Vereda Pilcuán, Municipio de Imués.

Departamento de Nariño.

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

Asunto: **Oficio por el cual se dispone realizar Alcance (II) a la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0917-01-18 de fecha catorce (14) de diciembre de 2018, del predio identificado con Cédulas Catastrales No. 52354000000000160536000000000 - 52354000000000160657000000000 - 52354000000000160435000000000 y Matricula Inmobiliaria No. 254-31952 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres (Nariño). RUPA-3-0123.**

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta que, con posterioridad a la diligencia de notificación del oficio de Oferta Formal de Compra mencionado en el asunto, se presentó: i) Verificación técnica encampo, evidenciando la ausencia de una mejora "enramada", situación que conllevó a la modificación del inventario predial inicialmente levantado, motivando un primer alcance a la oferta contenida en el Oficio No. DP-ALCOF-0917-19 del 15 de agosto de 2019; ii) Rectificación del área total del inmueble en razón de la Resolución No. 2062 del 15 de septiembre de 1952 expedida por el Ministerio de Agricultura, lo cual implicó la actualización de la realidad física del inmueble, identificando un área requerida adicional de 4.750,84 m<sup>2</sup>, procediendo a ajustar los insumos prediales; así las cosas, resulta procedente dar Alcance (II) a la Oferta Formal de Compra, en observancia de lo previsto en el Capítulo V Sección 5.7, literal (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión de la referencia, en los siguientes términos:



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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

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

Contacto: +57 (2) 7377202, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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

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

Contacto: +57 (2) 7377202, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

*Handwritten signature*

DP-ALCOF-0917-02-22

Como es de conocimiento general, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la **Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.**, identificada con NIT 900.880.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación, mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley “Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País” donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial versión 2 RUPA 3-0123 (se anexa copia), de **SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO COMA OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (6.788,84 m<sup>2</sup>)** discriminada así: i) **DOS MIL TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (2.038,00 m<sup>2</sup>)** de área requerida Versión 1 y alcance, y ii) **CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA COMA OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (4.750,84 m<sup>2</sup>)** de área requerida Versión 2, 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 la abscisa inicial **K 41+662,17 I-D** y Final **K 41+802,49 I-D** de la unidad funcional 3 del proyecto.

El valor total de la Oferta Formal de Compa asciende a la suma de **OCHOCIENTOS DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SESENTA Y TRES PESOS CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$817.345.063,51)**, discriminado en el informe de avalúo V1, Alcance y Alcance 2; así las cosas, el valor de la oferta inicial y alcance (i) ascendió a **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS CON ONCE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$455.255.790,11)**, y el presente alcance



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

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



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

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

Qwen

DP-ALCOF-0917-02-22

(II) corresponde a la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS CON CUARENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$362.089.273,40)**.

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo Alcance 2 de fecha dos (02) de noviembre de 2021, debidamente actualizado, elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA**, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor, por concepto del alcance aducido.

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

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

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación del alcance (II) a la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en



Quem



CONCESION  
**Rumichaca**  
Pasto



CONCESION  
**Rumichaca**  
Pasto



**DP-ALCOF-0917-02-22**

concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se realiza con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en sede administrativa.

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **Concesionaria Vial Unión Del Sur S.A.S.**, ubicada en el Centro de Control de Operaciones, Vereda Capulí, Municipio de Iles, Departamento de Nariño, Ruta Nacional 2501, PR 38+500 o contactar a nuestra Abogada del área Jurídico Predial **MARIA CATALINA CISNEROS MESIAS**, en el teléfono 3116169460, o al correo electrónico [mcisneros@uniondelsur.co](mailto:mcisneros@uniondelsur.co).

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y Plano Predial V2 de la franja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo Alcance 2, Portafolio Inmobiliario y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

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

Agradecemos la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

**GERMÁN DE LA TORRE LOZANO**

PAID EN SU LABORADORA  
CONDOMINIO UNIÓN DEL SUR  
CALLE 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles  
Departamento de Nariño, Ruta Nacional 2501, PR 38+500  
CONTACTO: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

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

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



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)  
facebook.com/viauniondelsur  
viauniondelsur  
unión del sur

**OFICINA PRINCIPAL**  
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles  
Departamento de Nariño, Ruta Nacional 2501, PR 38+500  
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

Que el día veintinueve (29) de junio de 2022, se publicó el Oficio de Citación No. **DP-ALCIT-0917-02-22** de fecha diecisiete (17) de mayo de 2022, dirigido a los señores: **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE GONZALO ACHICAIZA; HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL**



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

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

*Quirón*

**CAUSANTE JAEL CASTRO** (*Titulares derecho real de dominio*); **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE LEONOR ORTEGA DE BONILLA**, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 27.230.265, **NANCY ANDREA ORTEGA BURGOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 59.832.270, **GLORIA ESPERANZA MORILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.002.508 y **CRISTOBAL MARINO NARVAEZ OVIEDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.010.716 (*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-0917-02-22**, previendo garantizar que se efectúe la misma, en relación con todos los titulares, eventuales herederos determinados y terceros interesados, en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

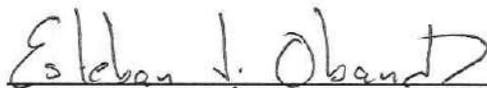
En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "*Gestión Predial*" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. **DP-ALCOF-0917-02-22** de fecha diecisiete (17) de mayo de 2022 y publicarlo en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co) y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en el Centro de Control y Operaciones, CCO PR 38+500 (km 38.5 Rumichaca – Pasto) Vereda el Capulí, Municipio de Iles, Departamento de Nariño, por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

EL siete (07) de julio de 2022 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL Trece (13) de julio de 2022 A LAS 6:00 P.M



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

Anexo: Ficha Predial y Plano de Afectación Predial V2, Informe de Avalúo Alcance 2.

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



 		<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		<b>CÓDIGO</b>	GOSP-F-185
		<b>PROCESO</b>		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	
		<b>FORMATO</b>		FICHA PREDIAL-V2	
				<b>VERSIÓN</b>	001
				<b>FECHA</b>	18/02/2015

<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>	CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR PROYECTO RUMICHACA - PASTO		<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>	3	
<b>CONTRATO No.:</b>	15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015				
<b>PREDIO No.</b>	RUPA-3-0123		<b>SECTOR O TRAMO</b>	PILCUAN - EL PEDREGAL	
<b>ABSC. INICIAL</b>	K41+662,17		<b>MARGEN LONGITUD EFECTIVA</b>	Izq-Der VER ANEXO	
<b>ABSC. FINAL</b>	K41+802,49				

<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>		<b>CEDULA DIRECCION / EMAIL.</b>	27.230.265 Y OTROS		<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	254-31952
<b>LEONOR ORTEGA DE BONILLA Y OTROS</b>		<b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	LA PLAYA Y/O PILCUAN		<b>CEDULA CATASTRAL</b>	
					523540000000000160536000000000	
					523540000000000160657000000000	
					523540000000000160435000000000	

<b>VEREDA/BARRIO:</b>	PILCUAN	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	MIXTO	<b>LINDEROS</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>COLINDANTES</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	IMUES		RESIDENCIAL	NORTE	270.92	DEISY MONIRA LOPEZ TOBAR Y OTROS/ JULY ACENETH BONILLA ERAZO Y OTROS/ JAIME ALIRIO GONZALEZ/ LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS (1-39)
<b>DPTO:</b>	NARIÑO			SUR	288.85	VIA PANAMERICANA/CARRETEABLE/AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI/MARIANO OSPINA CHICAIZA RAMIREZ/LUIS GERARDO LASSO MAFLA Y OTROS/ CARRETEABLE PILCUAN VIEJO AL MEDIO (40-66)
<b>Predio requerido para:</b>	OBRA	<b>TOPOGRAFIA</b>	8-25% Ondulada	ORIENTE	18.89	BETTY LILIANA CALPA CAICEDO Y OTRA (39-40)
				OCIDENTE	8.10	ÁREA NO ADJUDICABLE /MARIA MERCEDES HUELGA NARVAEZ (66-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES			CANTIDAD	UNID	
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES				
ARBOL GUAYACAN	35		UN	C1	BODEGA DE UN PISO CUBIERTA EN LAMINA GALVANIZADA, SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA METALICA Y MADERA, MUROS Y PUERTA EN LAMINA GALVANIZADA, VENTANAS EN VARILLA, PISO EN CONCRETO.	10,80	m <sup>2</sup>		
PLANTA DE YUCA	62		UN	C2	BAÑO CUBIERTO EN TEJA DE FIBROCEMENTO SOBRE CERCHA EN MADERA, MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS, PUERTA EN LAMINA GALVANIZADA, PISO EN CONCRETO. DISTRIBUCION: BAÑO CON SOLO INODORO.	2,10	m <sup>2</sup>		
ARBOL DE LIMA	8		UN	C3	VIVIENDA DE 3 PISOS CUBIERTA EN PLACA DE CONCRETO, SOBRE VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS, PLACAS DE PISO Y ENTREPISO EN CONCRETO, PUERTAS Y VENTANAS CON REJA METALICAS, DISTRIBUCION: PISO 3: 1 TERRAZA CON LAVADERO EN LADRILLO PAÑETADO Y CUBIERTA PARA LAVADERO, 3 HABITACIONES, 1 BAÑO ENCHAPADO CON MOBILIARIO SENCILLO, 1 BALCON CON BALAUSTRÉS Y EN CONCRETO Y MUROS EN LADRILLO A LA VISTA, ESCALERAS EN CONCRETO, PISO 2: 1 SALA, 2 HABITACIONES, 1 BAÑO CON MOBILIARIO SENCILLO, 1 BALCON CON BALAUSTRÉS EN CONCRETO, PISO 1: 2 LOCALES (1 TIENDA Y 1 PELUQUERIA), UNO CON MESON Y ENTREPISO EN CONCRETO ENCHAPADOS. 1 BAÑO CON MOBILIARIO SENCILLO MUROS PINTADOS Y PAÑETADOS, PERSIANA METALICA, PISO EN BALDOSA.	123,83	m <sup>2</sup>		
PLANTA HOBO	7		UN		C4	VIVIENDA DE UN PISO CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE GUADUA, CON ESTRUCTURA DE COLUMNAS Y VIGAS DE CONCRETO REFORZADO, MUROS EN LADRILLO A LA VISTA, VENTANAS EN CARPINTERIA METALICA CON REJA, PUERTAS EN CARPINTERIA METALICA, PISO EN PLACA DE CONCRETO ESMALTADO. DISTRIBUCION: 1 BAÑO COMPUESTO POR DUCHA, SANITARIO Y LAVAMANOS, 2 HABITACIONES, 1 COCINA CON UN MESON EN LADRILLO Y CONCRETO PAÑETADO Y ESMALTADO CON ENTREPISOS DE DIMENSIONES(L:3,10m*a:0,60m Y 0,90m DE ALTURA)	30,15	m <sup>2</sup>	
ARBOL DE NARANJO	17		UN			<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>		<b>166,88</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
ARBOL DE MANDARINA	25		UN						
PLANTA DE PLATANO	22		UN						
ARBOL DE LIMON	12		UN						
ARBOL DE AGUACATE	5		UN						
ARBOL DE CAFÉ	201		UN						
ARBOL DE CHIRIMOYO	85		UN						
ARBOL DE GUAYABO	31		UN						
PLANTA DE MARACUYA	1		UN						
ARBOL DE NISPERO	3		UN						
PLANTA DE SABILA	200		UN						
PLANTA DE AJI	4		UN						
PLANTA DE ZAPALLO	1		UN						
PLANTA DE FIQUE	21		UN						
PLANTA DE PALMA	45		UN						
ARBOL QUILLTOCTO	8		UN						
ARBOL HIGUERON	1		UN						
ARBOL EUCAUPTO	1		UN						
PLANTA TUNA	9		UN						

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
A1	MURO 1: EN ADOBE PAÑETADO h= 3,40m	6,40	m
A2	MURO 2: EN PIEDRA PINTADO h= 0,80m	13,34	m
A3	MURO 3: EN PIEDRA COMO LINDERO h=1,20m (2)	51,88	m
A4	ZONA DURA: EN CONCRETO DE FORMA IRREGULAR CON 0,10m DE ESPESOR.	10,58	m <sup>2</sup>
A5	ENRAMADA 1: CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTO SOBRE ESTRUCTURA EN GUADUA CERRAMIENTO EN PLASTICO, PUERTA EN MADERA, PISO EN TIERRA CON INODORO. DE 1,30m*1,34m*2,30m	1,75	m <sup>2</sup>
A6	CERCA 1: VIVA EN PALMA CON POSTES EN MADERA A 9 HILADAS DE ALAMBRE DE PUAS	10,02	m
A7	CERCA 2: VIVA EN PALMA CON POSTES EN MADERA A 6 HILADAS DE ALAMBRE DE PUAS	9,16	m
A8	PUERTA 1: A UNA HOJA EN REJA METALICA EMPOTRADA EN POSTE DE MADERA DE h= 1,40m	1	UN

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

<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b>	MARZO DE 2021
<b>Elaboró:</b>	 ANDREA MITEÑA ENRÍQUEZ M.P. No. (2002)-104
<b>Revisó y Aprobó:</b>	 JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282158NRN HMV CONSULTORIA S.A.S

<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	12.693,00 m <sup>2</sup>
<b>AREA REQUERIDA</b>	6.788,84 m <sup>2</sup>
<b>AREA REMANENTE</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>AREA SOBRIANTE</b>	5.904,16 m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>	6.788,84 m <sup>2</sup>

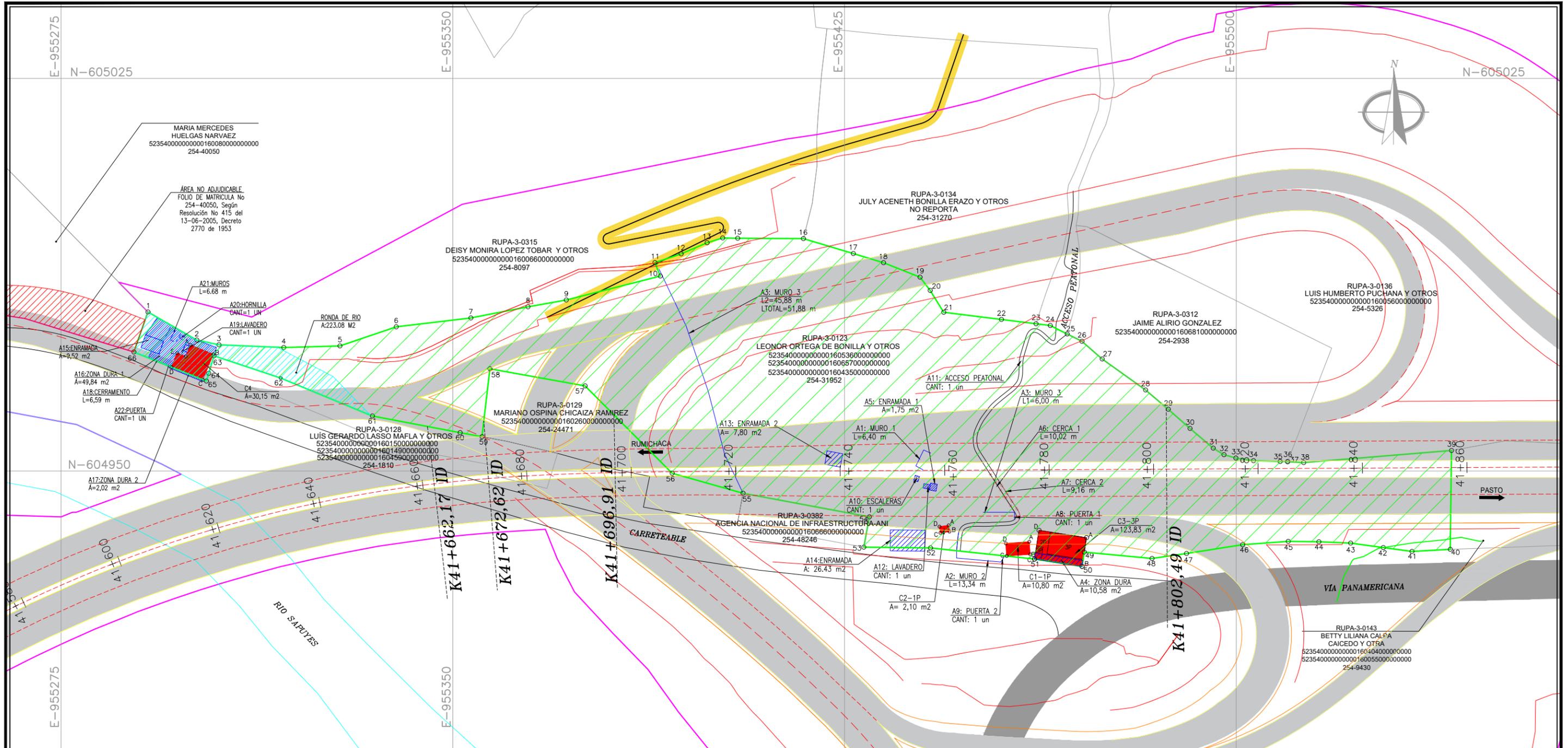
<b>OBSERVACIONES:</b>
* SE ASUME AREA TOTAL DEL PREDIO DE ACUERDO A LA RESOLUCIÓN NO. 2062 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1952 OTORGADA POR EL MINISTERIO DE AGRICULTURA DIVISIÓN DE RECURSOS NATURALES SECCIÓN BALDÍOS BOGOTÁ, POR 1 HA 2.693,00 M <sup>2</sup> , CON LA CUAL NACE A LA VIDA JURIDICA.
*LA ZONA DE PROTECCIÓN POR CUERPO DE AGUA CORRESPONDE A 223,08 m <sup>2</sup> SEGÚN LO DETERMINA EL DECRETO 2811 DE 1974 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS.
* AREA REQUERIDA V1: 2.038,00 m <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA VERSION ALCANCE: 0,00 m <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA V2: 4.750,84 m <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA TOTAL: 6.788,84 m <sup>2</sup>

 		<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		CÓDIGO	GSCP-F-185																																																										
<b>PROCESO</b>		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001																																																										
<b>FORMATO</b>		FICHA PREDIAL-V2		FECHA	18/02/2015																																																										
<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b> <b>CONTRATO No.:</b> <b>PREDIO No.:</b> <b>ABSC. INICIAL:</b> <b>ABSC. FINAL:</b>	CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR PROYECTO RUMICHACA - PASTO 15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015 RUPA-3-0123 K41+662,17 K41+802,49	<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>  <b>SECTOR O TRAMO</b>	3  PILCUAN - EL PEDREGAL	<b>MARGEN</b> <b>LONGITUD EFECTIVA</b>	IZQ-Der VER ANEXO																																																										
<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b> <b>LEONOR ORTEGA DE BONILLA Y OTROS</b>	<b>CEDULA DIRECCION / EMAIL</b> <b>DIRECCION DEL PREDIO</b>	27.230.265 Y OTROS N.R. LA PLAYA Y/O PILCUAN	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b> 254-31952 <b>CEDULA CATASTRAL</b> 523540000000016083600000000 523540000000016083700000000 523540000000016043500000000																																																												
<b>VEREDA/BARRIO:</b> <b>MUNICIPIO:</b> <b>DPTO:</b> <b>Predio requerido para:</b>	PILCUAN IMUES NARIÑO OBRA <b>TOPOGRAFIA</b>	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b> MIXTO RESIDENCIAL 8-25% Ondulada	<b>LINDEROS</b> NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	<b>LONGITUD</b> 270.92 288.85 18.89 8.10	<b>COLINDANTES</b> DEISY MONIRA LOPEZ TOBAR Y OTROS/ JULY ACENETH BONILLA ERAZO Y OTROS/ JAIME ALIRIO GONZALEZ/ LUIS HUMBERTO PUCHANA Y OTROS (1-39) VIA PANAMERICANA/CARRETEABLE/AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI/MARIANO OSPINA CHICAIZA RAMIREZ/LUIS GERARDO LASSO MAFLA Y OTROS/ CARRETEABLE PILCUAN VIEJO AL MEDIO (40-66) BETTY LILIANA CALPA CAICEDO Y OTRA (39-40) ÁREA NO ADJUDICABLE/MARIA MERCEDES HUELGAS NARVAEZ (66-1)																																																										
<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b> DESCRIPCION    CANT    DENS    UN		<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th>CANT</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A9</td><td>PUERTA 2: A UNA HOJA EN VARAS DE MADERA EMPOTRADA EN POSTE DE MADERA Y 2 HILADAS DE ALAMBRE DE PUAS DE h= 1,40m</td><td>1</td><td>UN</td></tr> <tr><td>A10</td><td>ESCALERAS: EN CONCRETO A 3 PASOS CON 0,90m DE ANCHO, HUELLA 0,27m Y CONTRAHUELLA 0,24m</td><td>1</td><td>UN</td></tr> <tr><td>A11</td><td>ACCESO PEATONAL: EN CONCRETO DE 0,14m DE ESPESOR Y 1,97m DE ANCHO</td><td>7,88</td><td>m²</td></tr> <tr><td>A12</td><td>LAVADERO: EN LADRILLO PAÑETADO DE 1,25*0,85*0,67m</td><td>1</td><td>UN</td></tr> <tr><td>A13</td><td>ENRAMADA 2: DEPOSITO DE UN PISO CUBIERTA EN TEJA DE ZINC, SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN MADERA, PUERTA EN MADERA PISO EN TIERRA.</td><td>7,80</td><td>m²</td></tr> <tr><td>A14</td><td>ENRAMADA CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC Y ASBESTO CEMENTO SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA Y POSTES DE MADERA, CON UNA HORNILLA EN LADRILLO Y CONCRETO PAÑETADO DE DIMENSIONES (1,30*0,90*0,70m DE ALTURA) PISO EN CONCRETO.</td><td>26,43</td><td>m²</td></tr> <tr><td>A15</td><td>ENRAMADA: UTILIZADA COMO COCINA, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA, CERRAMIENTO EN LAMINA DE ZINC Y PLASTICO, PISO EN PLACA DE CONCRETO.</td><td>9,52</td><td>m2</td></tr> <tr><td>A16</td><td>ZONA DURA 1: EN PLACA DE CONCRETO, ESPESOR 0,08m.</td><td>49,84</td><td>m2</td></tr> <tr><td>A17</td><td>ZONA DURA 2: EN LADRILLO Y PLACA DE CONCRETO, ESPESOR 0,10m.</td><td>2,02</td><td>m2</td></tr> <tr><td>A18</td><td>CERRAMIENTO EN LAMINA DE ZINC SOPORTADA EN ESTRUCTURA DE MADERA DE 2,00m DE ALTURA.</td><td>6,59</td><td>m</td></tr> <tr><td>A19</td><td>LAVADERO EN LADRILLO Y CONCRETO PAÑETADO Y ESMALTADO DE DIMENSIONES (L-1,25m*a-0,95m Y 0,81m DE ALTURA)</td><td>1</td><td>UN</td></tr> <tr><td>A20</td><td>HORNILLA EN LADRILLO PAÑETADO DE DIMENSIONES (L-0,83m*a-0,81m Y 1,25m DE ALTURA)</td><td>1</td><td>UN</td></tr> <tr><td>A21</td><td>MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS, 1,00m DE ALTURA</td><td>6,68</td><td>m</td></tr> <tr><td>A22</td><td>PUERTA EN CARPINTERIA DE MADERA SOPORTADA EN ESTRUCTURA Y POSTES DE MADERA DE 2,00m DE ALTURA Y 1,15m DE ANCHO.</td><td>1</td><td>UN</td></tr> </tbody> </table>		ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UN	A9	PUERTA 2: A UNA HOJA EN VARAS DE MADERA EMPOTRADA EN POSTE DE MADERA Y 2 HILADAS DE ALAMBRE DE PUAS DE h= 1,40m	1	UN	A10	ESCALERAS: EN CONCRETO A 3 PASOS CON 0,90m DE ANCHO, HUELLA 0,27m Y CONTRAHUELLA 0,24m	1	UN	A11	ACCESO PEATONAL: EN CONCRETO DE 0,14m DE ESPESOR Y 1,97m DE ANCHO	7,88	m²	A12	LAVADERO: EN LADRILLO PAÑETADO DE 1,25*0,85*0,67m	1	UN	A13	ENRAMADA 2: DEPOSITO DE UN PISO CUBIERTA EN TEJA DE ZINC, SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN MADERA, PUERTA EN MADERA PISO EN TIERRA.	7,80	m²	A14	ENRAMADA CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC Y ASBESTO CEMENTO SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA Y POSTES DE MADERA, CON UNA HORNILLA EN LADRILLO Y CONCRETO PAÑETADO DE DIMENSIONES (1,30*0,90*0,70m DE ALTURA) PISO EN CONCRETO.	26,43	m²	A15	ENRAMADA: UTILIZADA COMO COCINA, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA, CERRAMIENTO EN LAMINA DE ZINC Y PLASTICO, PISO EN PLACA DE CONCRETO.	9,52	m2	A16	ZONA DURA 1: EN PLACA DE CONCRETO, ESPESOR 0,08m.	49,84	m2	A17	ZONA DURA 2: EN LADRILLO Y PLACA DE CONCRETO, ESPESOR 0,10m.	2,02	m2	A18	CERRAMIENTO EN LAMINA DE ZINC SOPORTADA EN ESTRUCTURA DE MADERA DE 2,00m DE ALTURA.	6,59	m	A19	LAVADERO EN LADRILLO Y CONCRETO PAÑETADO Y ESMALTADO DE DIMENSIONES (L-1,25m*a-0,95m Y 0,81m DE ALTURA)	1	UN	A20	HORNILLA EN LADRILLO PAÑETADO DE DIMENSIONES (L-0,83m*a-0,81m Y 1,25m DE ALTURA)	1	UN	A21	MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS, 1,00m DE ALTURA	6,68	m	A22	PUERTA EN CARPINTERIA DE MADERA SOPORTADA EN ESTRUCTURA Y POSTES DE MADERA DE 2,00m DE ALTURA Y 1,15m DE ANCHO.	1	UN
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UN																																																												
A9	PUERTA 2: A UNA HOJA EN VARAS DE MADERA EMPOTRADA EN POSTE DE MADERA Y 2 HILADAS DE ALAMBRE DE PUAS DE h= 1,40m	1	UN																																																												
A10	ESCALERAS: EN CONCRETO A 3 PASOS CON 0,90m DE ANCHO, HUELLA 0,27m Y CONTRAHUELLA 0,24m	1	UN																																																												
A11	ACCESO PEATONAL: EN CONCRETO DE 0,14m DE ESPESOR Y 1,97m DE ANCHO	7,88	m²																																																												
A12	LAVADERO: EN LADRILLO PAÑETADO DE 1,25*0,85*0,67m	1	UN																																																												
A13	ENRAMADA 2: DEPOSITO DE UN PISO CUBIERTA EN TEJA DE ZINC, SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN MADERA, PUERTA EN MADERA PISO EN TIERRA.	7,80	m²																																																												
A14	ENRAMADA CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC Y ASBESTO CEMENTO SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA Y POSTES DE MADERA, CON UNA HORNILLA EN LADRILLO Y CONCRETO PAÑETADO DE DIMENSIONES (1,30*0,90*0,70m DE ALTURA) PISO EN CONCRETO.	26,43	m²																																																												
A15	ENRAMADA: UTILIZADA COMO COCINA, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA, CERRAMIENTO EN LAMINA DE ZINC Y PLASTICO, PISO EN PLACA DE CONCRETO.	9,52	m2																																																												
A16	ZONA DURA 1: EN PLACA DE CONCRETO, ESPESOR 0,08m.	49,84	m2																																																												
A17	ZONA DURA 2: EN LADRILLO Y PLACA DE CONCRETO, ESPESOR 0,10m.	2,02	m2																																																												
A18	CERRAMIENTO EN LAMINA DE ZINC SOPORTADA EN ESTRUCTURA DE MADERA DE 2,00m DE ALTURA.	6,59	m																																																												
A19	LAVADERO EN LADRILLO Y CONCRETO PAÑETADO Y ESMALTADO DE DIMENSIONES (L-1,25m*a-0,95m Y 0,81m DE ALTURA)	1	UN																																																												
A20	HORNILLA EN LADRILLO PAÑETADO DE DIMENSIONES (L-0,83m*a-0,81m Y 1,25m DE ALTURA)	1	UN																																																												
A21	MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS, 1,00m DE ALTURA	6,68	m																																																												
A22	PUERTA EN CARPINTERIA DE MADERA SOPORTADA EN ESTRUCTURA Y POSTES DE MADERA DE 2,00m DE ALTURA Y 1,15m DE ANCHO.	1	UN																																																												
<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b> MARZO DE 2011 <b>Elaboró:</b> ANDREA MILÉNA ENRÍQUEZ M.P. No. (2002)-104 <b>CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR</b> <b>Revisó y Aprobó:</b> JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282158NRN <b>HMV CONSULTORIA S.A.S</b>	<b>AREA TOTAL TERRENO</b> 12.693,00 m <sup>2</sup> <b>AREA REQUERIDA</b> 6.788,84 m <sup>2</sup> <b>AREA REMANENTE</b> 0,00 m <sup>2</sup> <b>AREA SOBRANTE</b> 5.904,16 m <sup>2</sup> <b>AREA TOTAL REQUERIDA</b> 6.788,84 m <sup>2</sup>	<b>OBSERVACIONES:</b> * EL ANEXO 14 PERTENECE A LA SEÑORA ALCIRA DEL CARMEN ERASO CC. 59235013. * LA CONSTRUCCION C4, LOS ANEXO DEL 15 AL 22 Y LOS ARBOLES DE AGUACATE Y GUAYABO PERTENECEN A LA SEÑORA LUZ DOLORES AZA DIAZ C.C 27.233.949. * Aunque la predominación del predio es de uso de suelo rural, el predio también se encuentra sobre el uso urbano de protección, según los certificados de uso de suelo, expedidos por la secretaria de planeación y el concepto de usos de suelo anexos.																																																													
<b>TIENE EL INMUEBLE LICENCIA URBANÍSTICA, URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN, CONSTRUCCIÓN, INTERVENCIÓN, ESPACIO PÚBLICO?</b> SI/NO NO	<b>TIENE EL INMUEBLE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001?</b> NO	<b>TIENE EL INMUEBLE APROBADO PLAN PARCIAL EN EL MOMENTO DEL LEVANTAMIENTO DE LA FICHA PREDIAL?</b> NO																																																													

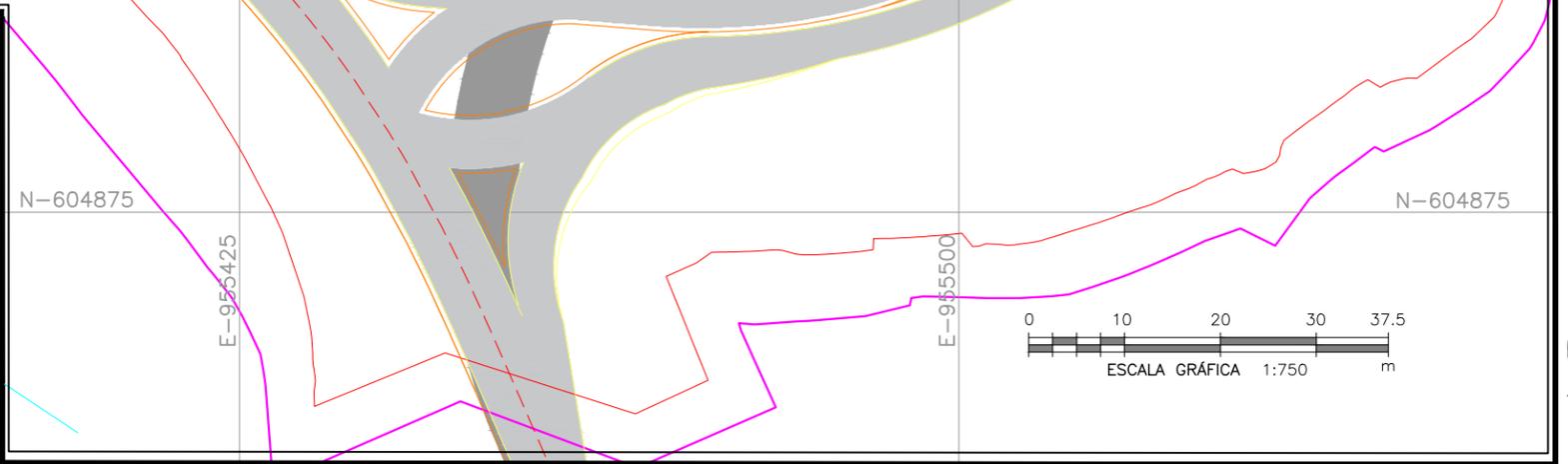
	<b>PROYECTO</b>	<b>FICHA PREDIAL</b>
	<b>RUMICHACA - PASTO</b>	<b>RUPA-3-0123</b>
	<b>ANEXO FICHA PREDIAL V2: ABSCISAS</b>	

AREA	MARGEN	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
ÁREA REQUERIDA	ID	K41+662,17	K41+672,62	10,45
		K41+696,91	K41+802,49	105,58
<b>Longitud Efectiva Total</b>				<b>116,03</b>

UD



<b>PROYECTO RUMICHACA - PASTO</b>		REVISION: <b>MARZO DE 2021</b>									
 Agencia Nacional de Infraestructura		 UNICORDEL SUR									
DISEÑO Y CALCULO:		PROPIETARIO: <b>LEONOR ORTEGA DE BONILLA Y OTROS</b>									
<b>CUADRO DE AREAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">AREA REQUERIDA:</td> <td style="width: 25%;">AREA TOTAL:</td> <td style="width: 25%;">AREA CONST:</td> <td style="width: 25%;">AREA REMANENTE:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6.788,84 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">12.693,00 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">166,88 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">0,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:	6.788,84 m <sup>2</sup>	12.693,00 m <sup>2</sup>	166,88 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	FECHA ELAB.: <b>MARZO DE 2021</b> ESCALA: <b>1:750</b>	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:								
6.788,84 m <sup>2</sup>	12.693,00 m <sup>2</sup>	166,88 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>								
TRAMO: <b>UNIDAD FUNCIONAL 3</b> MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: <b>IMUES-NARIÑO</b>		No. CATASTRAL 5235400000000000160536000000000 5235400000000000160657000000000 5235400000000000160435000000000									
FICHA GRAFICA No.: <b>RUPA-3-0123</b>		NOMBRE ARCHIVO: <b>RUPA-3-0123.dwg</b>									



50

COORDENADAS AREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	604980.37	955291.63	10.78
2	604975.01	955300.99	4.33
3	604974.10	955305.22	12.43
4	604973.58	955317.65	10.75
5	604973.89	955328.39	11.38
6	604977.54	955339.17	14.38
7	604979.24	955353.45	11.15
8	604981.36	955364.40	7.44
9	604982.66	955371.72	18.59
10	604987.23	955389.74	2.78
11	604989.80	955388.69	5.29
12	604991.47	955393.71	5.41
13	604993.61	955398.68	3.12
14	604994.52	955401.67	2.87
15	604994.46	955404.54	12.59
16	604994.40	955417.13	9.98
17	604991.54	955426.69	6.03
18	604989.78	955432.46	7.51
19	604987.03	955439.45	3.21
20	604984.49	955441.40	4.91
21	604980.31	955443.99	11.13
22	604978.94	955455.03	6.68
23	604978.12	955461.67	2.75
24	604977.78	955464.39	3.61
25	604976.17	955467.63	3.15
26	604974.78	955470.45	5.16
27	604971.38	955474.33	10.18
28	604965.48	955482.63	5.70
29	604961.78	955486.97	5.55
30	604958.12	955491.14	5.81
31	604954.36	955495.58	2.43
32	604953.10	955497.65	2.35
33	604952.47	955499.92	3.43
34	604951.96	955503.31	5.09
35	604951.81	955508.39	1.45
36	604951.79	955509.83	0.03
37	604951.76	955509.82	3.08
38	604951.59	955512.89	28.41
39	604953.92	955541.21	

COORDENADAS AREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
39	604953.92	955541.21	18.89
40	604935.03	955540.97	7.34
41	604934.62	955533.64	5.54
42	604935.35	955528.14	6.31
43	604936.21	955521.89	6.09
44	604936.47	955515.81	5.85
45	604936.54	955509.95	8.75
46	604935.91	955501.22	10.88
47	604934.23	955490.47	6.67
48	604933.28	955483.87	13.04
49	604934.50	955470.89	2.78
50	604931.76	955470.47	9.20
51	604933.17	955461.38	20.05
52	604935.30	955441.44	12.76
53	604935.43	955428.68	5.90
54	604941.23	955429.76	24.60
55	604945.73	955405.58	14.11
56	604949.57	955392.00	23.58
57	604966.25	955375.34	18.53
58	604969.53	955357.10	13.07
59	604956.55	955355.60	4.26
60	604957.32	955351.40	17.10
61	604960.51	955334.61	19.01
62	604967.76	955317.04	13.43
63	604971.99	955304.28	3.50
64	604968.64	955303.27	1.54
65	604967.17	955302.83	14.96
66	604972.73	955288.93	8.10
67	604980.37	955291.63	

ÁREA REQUERIDA (m2): 6.788,84

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C1-1P			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	604936.46	955460.36	2.40
B	604934.07	955460.53	4.50
C	604933.76	955456.04	2.40
D	604936.15	955455.87	4.50
A	604936.46	955460.36	

ÁREA CONSTRUIDA (m2): 10.80

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C2-1P			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	604939.60	955444.92	1.20
B	604938.41	955445.09	1.75
C	604938.17	955443.35	1.20
D	604939.35	955443.19	1.75
A	604939.6	955444.92	

ÁREA CONSTRUIDA (m2): 2.10

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C3-1P			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	604937.25	955471.32	5.55
2	604931.76	955470.47	9.20
3	604933.17	955461.38	5.55
4	604938.65	955462.23	9.20
1	604937.25	955471.32	

ÁREA PISO 1 (m2): 40.25  
 ÁREA PISO 2 (m2): 51.06  
 ÁREA PISO 3 (m2): 32.52  
 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m2): 123.83

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C4-1P			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	604974.09	955299.79	4.71
B	604972.30	955304.15	5.30
C	604967.39	955302.14	6.50
D	604969.86	955296.13	2.90
E	604972.54	955297.23	1.80
F	604971.86	955298.89	2.40
A	604974.09	955299.79	

ÁREA CONSTRUCCIÓN 1 (m2): 30.15

PROYECTO RUMICHACA - PASTO		REVISION: MARZO DE 2021												
														
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH	PROPIETARIO: LEONOR ORTEGA DE BONILLA Y OTROS													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CUADRO DE AREAS</th> </tr> <tr> <th>AREA REQUERIDA:</th> <th>AREA TOTAL:</th> <th>AREA CONST:</th> <th>AREA REMANENTE:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6.788,84 m2</td> <td>12.693,00 m2</td> <td>166,88 m2</td> <td>0,00 m2</td> </tr> </tbody> </table>		CUADRO DE AREAS				AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:	6.788,84 m2	12.693,00 m2	166,88 m2	0,00 m2	FECHA ELAB.: MARZO DE 2021 ESCALA: N/A
CUADRO DE AREAS														
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:											
6.788,84 m2	12.693,00 m2	166,88 m2	0,00 m2											
TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 3 MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES-NARIÑO		No. CATASTRAL: 52354000000000001605360000000000 52354000000000001606570000000000 52354000000000001604350000000000 FICHA GRAFICA No. RUPA-3-0123 NOMBRE ARCHIVO: RUPA-3-0123.dwg												

5



**CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA**

**AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PROYECTO RUMICHACA - PASTO  
N° RADICACIÓN: LAC 272-2021  
PROPIETARIO: LEONOR ORTEGA DE BONILLA Y OTROS  
SOLICITADO POR: CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR  
DEPARTAMENTO DE NARIÑO  
MUNICIPIO DE IMUES  
VEREDA: PILCUAN  
DIRECCION: LA PLAYA Y/O PILCUAN  
PREDIO RUPA-3-0123 ALCANCE 2**

**PASTO, NOVIEMBRE DE 2021**

JD

## TABLA DE CONTENIDO

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

JFD

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

## 7. METODOLOGIA VALUATORIA

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

## 8. CONSIDERACIONES GENERALES

## 9. RESULTADO DE AVALÚO

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

## 11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

## 12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

## 13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

## 14. DOCUMENTOS ANEXOS

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>	
1.1 SOLICITANTE	Concesionaria vial Unión Del Sur
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Mixto
1.3 FECHA DE SOLICITUD	13/10/2021
1.4 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo
1.5 MARCO NORMATIVO	La determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se adelantó de conformidad a la Ley 14 de 1983, la Ley 388 de 1997, las resoluciones 620 de 2008 (IGAC) por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
1.6 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	LA PLAYA Y/O PILCUAN
1.7 VEREDA O BARRIO	Pilcuán
1.8 MUNICIPIO	Imués
1.9 DEPARTAMENTO	Nariño
1.10 ABSCISAS	<p>ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA                      ABSCISA INICIAL: Km 41+662,17                      ABSCISA FINAL: Km 41+672,62                      MARGEN: Izquierda-Derecha                      LONGITUD EFECTIVA: 10,45 metros</p> <p>ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA                      ABSCISA INICIAL: Km 41+696,91                      ABSCISA FINAL: Km 41+802,49                      MARGEN: Izquierda-Derecha                      LONGITUD EFECTIVA: 105,58 metros</p>
1.11 USO ACTUAL DEL PREDIO	Residencial
1.12 USO PERMITIDO SEGÚN NORMA DE USO.	<p>De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004, en el "Artículo 51". Adoptar y establecer, de acuerdo a las siguientes recomendaciones:</p> <p><b>SECTOR:</b> RURAL.  <b>USO PRINCIPAL DEL SUELO:</b> AGRICOLA TRADICIONAL  <b>USO COMPLEMENTARIO:</b> Agroforestal, Agrosilvopastoril  <b>USO RESTRINGIDO:</b> Forestal, Pastoreo Extensivo  <b>USOS PROHIBIDOS:</b> Minería.  <b>SIMBOLOGIA:</b> DA1</p>

JD

	<p><b>SECTOR:</b> URBANO.  <b>USO PRINCIPAL:</b> DE PROTECCION Zonas verdes, jardines, senderos, ciclo vías.                  De protección. Estas áreas de protección se denominan Ronda Hídrica: "es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de los elementos del sistema hídrico de hasta 30 metros de ancho. Las rondas son bienes de uso público destinadas a la recreación pasiva, el uso que deben tener estas áreas es el de atender el bien colectivo, estar destinadas al beneficio común y su fin principal es el de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales debidamente integradas a la estructura urbana como elementos paisajísticos y recreativos de uso público, las rondas y zonas de manejo no podrán ser encerradas, en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso goce y disfrute visual y físico".  <b>USOS COMPATIBLES:</b> Ninguno.  <b>USOS CONDICIONADOS:</b> Ninguno.  <b>USOS PROHIBIDOS:</b> Comercio bajo impacto (C.B.I.)                  Industria Doméstica artesanal (I.D.A.)                  Uso institucional de bajo impacto (U.I.B.I.)                  Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I.)                  Comercio Mediano Impacto (C.M.I.)                  Comercio Alto Impacto urbanístico y ambiental (C.A.I.)                  Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M.)                  Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.)                  Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.).  <b>SIMBOLOGIA:</b> P1</p>
1.13 INFORMACIÓN CATASTRAL	
CEDULA CATASTRAL	523540000000000016053600000000 523540000000000016065700000000 523540000000000016043500000000
Área de terreno	0 Ha. 2.000,00 m <sup>2</sup> 0 Ha. 38,00 m <sup>2</sup>

JD

	0 Ha. 57,00 m <sup>2</sup>
Área de construcción	0,0 m <sup>2</sup> 0,0 m <sup>2</sup> 31,00 m <sup>2</sup>
Avalúo catastral (2021)	\$ 312.000 \$ 6.200 \$ 295.000
1.14 FECHA DE LA VISITA	27 de Octubre de 2021
1.15 FECHA DEL INFORME	02 de noviembre de 2021
1.16 AVALUADOR COMISIONADO	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

<b>2 RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS</b>	
2.1.	FICHA PREDIAL
2.2.	PLANO DE AFECTACIÓN
2.3.	ESTUDIO DE TITULOS
2.4.	CERTIFICADO DE USO DEL SUELO
2.5.	FMI 254-31952
2.6.	Escritura Pública No. 401 del 22 de junio de 1967 de la Notaría Primera de Túquerres y Otros.
2.7.	DEL CIRCULO DE IPIALES.

<b>1. INFORMACIÓN JURÍDICA</b>	
1.1. PROPIETARIO	Leonor Ortega de Bonilla Y Otros
1.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 401 del 22 de junio de 1967 de la Notaría Primera de Túquerres y Otros.
1.3. MATRICULA INMOBILIARIA	244-31952
1.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	Remitirse al numeral V del estudio de títulos RUPA-3-0123

<b>2. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>	
2.1. GENERALIDADES	Sector con influencia de vía panamericana, con uso actual mixto, donde se desarrollan proyectos de vivienda campestre, y actividades agrícolas donde se observan cultivos permanentes, semipermanentes y transitorios. Por su clima cálido, el sector es ideal para el desarrollo de actividades recreativas y de descanso.
2.2. DELIMITACIÓN	La vereda Pilcuán se ubica en el sector rural, al sur oriente de la cabecera urbana del municipio de Imués, presenta vías de acceso vehiculares pavimentadas en buen estado de conservación; sector que se puede delimitar de la siguiente manera:  NORTE: Corregimiento del Pedregal. SUR: Cabecera municipal de Iles ORIENTE: Municipio de Funes

JD

	OCCIDENTE: Veredas Paramillo y San Isidro.
2.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	Económicamente el sector depende del desarrollo de la actividad agropecuario con vivienda rural.
2.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Mixto
2.5. TOPOGRAFÍA	8-25% ondulada
2.6. CARÁCTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	Altura: 2.572 m.s.n.m. Temperatura media: 11°C.
2.7. CONDICIONES AGROLÓGICAS	Tipo de suelo: AMEf2. Clima: Frio Seco. Litología: Tobas, Lapilli y Aglomerados. Taxonomía: Typic Haplustepts, Typic Ustorthents, Miscelaneo de Cenizas, Virtandric Dystrudepts. Características de suelos: Bien drenados, profundos a superficiales. Erosión: Baja a Muy Baja.
2.8. SERVICIOS PUBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
2.9. SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Imues
2.10. VIAS DE ACCESO AL SECTOR	El sector se ubica al Nor-Oriente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, el sector cuenta con acceso por vías veredales desde la vía intermunicipal Pilcuán – Ipiales, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales).

### 3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004, en el "Artículo 51". Adoptar y establecer, de acuerdo a las siguientes recomendaciones:

El predio con cédula catastral No. 523540000000000160536000000000, 523540000000000160657000000000, 523540000000000160435000000000 M.E, FMI 244-73424, denominado "LA PLAYA Y/O PILCUAN" localizado en la jurisdicción del Municipio de Imues (Nariño), se encuentra en una zona de uso de suelo que se define a continuación:

**SECTOR:** RURAL.

**USO PRINCIPAL DEL SUELO:** AGRICOLA TRADICIONAL

**USO COMPLEMENTARIO:** Agroforestal, Agrosilvopastoril

**USO RESTRINGIDO:** Forestal, Pastoreo Extensivo

**USOS PROHIBIDOS:** Minería.

**SIMBOLOGIA:** DA1

**SECTOR:** URBANO.

JD

**USO PRINCIPAL:** DE PROTECCION Zonas verdes, jardines, senderos, ciclo vías.  
 De protección. Estas áreas de protección se denominan Ronda Hídrica: "es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de los elementos del sistema hídrico de hasta 30 metros de ancho. Las rondas son bienes de uso público destinadas a la recreación pasiva, el uso que deben tener estas áreas es el de atender el bien colectivo, estar destinadas al beneficio común y su fin principal es el de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales debidamente integradas a la estructura urbana como elementos paisajísticos y recreativos de uso público, las rondas y zonas de manejo no podrán ser encerradas, en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso goce y disfrute visual y físico".

**USOS COMPATIBLES:** Ninguno.

**USOS CONDICIONADOS:** Ninguno.

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

**SIMBOLOGIA:** P1

<b>4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>									
6.1 UBICACIÓN	<p>El predio La Playa y/o Pilcuan se encuentra en la vereda Pilcuan en el municipio Imues-Nariño. El área requerida se encuentra determinada así:</p> <p>ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA                      ABSCISA INICIAL: Km 41+662,17                      ABSCISA FINAL: Km 41+672,62                      MARGEN: Izquierda-Derecha                      LONGITUD EFECTIVA: 10,45 metros</p> <p>ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA                      ABSCISA INICIAL: Km 41+696,91                      ABSCISA FINAL: Km 41+802,49                      MARGEN: Izquierda-Derecha                      LONGITUD EFECTIVA: 105,58 metros</p>								
6.2 ÁREA DEL PREDIO	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Área Total:</td> <td style="text-align: right;">12.693,00 m2</td> </tr> <tr> <td>Área Requerida:</td> <td style="text-align: right;">6.788,84m2</td> </tr> <tr> <td>Área Sobrante:</td> <td style="text-align: right;">5.904,16m2</td> </tr> <tr> <td>Área Remanente:</td> <td style="text-align: right;">0,00m2</td> </tr> </table>	Área Total:	12.693,00 m2	Área Requerida:	6.788,84m2	Área Sobrante:	5.904,16m2	Área Remanente:	0,00m2
Área Total:	12.693,00 m2								
Área Requerida:	6.788,84m2								
Área Sobrante:	5.904,16m2								
Área Remanente:	0,00m2								

JD

	Área Total Requerida: 6.788,84m2 Fuente: Ficha predial				
6.3 LINDEROS GENERALES	<p>LINDEROS GENERALES: Son los contenidos en la Resolución No. 2062 del 15 de septiembre de 1952 del Ministerio de Agricultura División de Recursos Naturales Sección Baldíos Bogotá, y son</p> <p><b>Por el Oriente</b>, con terrenos de Félix Rincones y Julio Cesar Rodríguez, quincha de cabuyas por medio y peña midiendo 93 metros; <b>por el Norte</b> con los de Otoniel y Alejandro Yascual, ceja de peña por medio y mide 49 mts; <b>por el Occidente</b>, con los de Carmen Lagos, peña por medio; y mide 120 mts y <b>Sur</b> con el río Sapuyes y mide 190 metros.</p>				
6.4 LINDEROS DEL AREA REQUERIDA <u>FUENTE:</u> Linderos identificados con base en la Ficha Predial RUPA-1.3-0050-B	<p><b>AREA REQUERIDA</b></p> <p><b>NORTE:</b> En longitud de 270,92 mt con Deisy Monira López Tobar y Otros / July Aceneth Bonilla Erazo y Otros / Jaime Alirio Gonzales / Luis Humberto Puchana y Otros (1-39).</p> <p><b>SUR:</b> En longitud de 288,85 mt con Vía Panamericana / Carreteable / Agencia Nacional de Infraestructura-ANI / Mariano Ospina Chicaiza Ramírez / Luis Gerardo Lasso Mafla y Otros / Carreteable Pilcuán Viejo al Medio (40-66).</p> <p><b>ORIENTE:</b> En longitud de 18,89 mt con Betty Liliana Calpa Caicedo y Otra (39-40).</p> <p><b>OCIDENTE:</b> En longitud de 8,10 mt con Área no adjudicable / María Mercedes Huelgas Narváez (66-1).</p>				
6.5 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por vía nacional Panamericana en buen estado de conservación la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación				
6.6 SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA EL PREDIO	Acueducto veredal, energía eléctrica.				
6.7 FORMA GEOMETRICA	Irregular				
6.8 UNIDADES FISIOGRAFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Clasificación del suelo	Uso Normativo	Uso actual
	1	8-25%	Rural	Suelo Rural – Agrícola Tradicional	Agrícola

JD

		2	8-25%	Urbano	Urbano de protección	Residencial
		3	25-50%	Urbano	Urbano de protección	Sin urbanizar
6.9 EXPLOTACION ACTUAL DEL SUELO		Residencial				
6.10 CONSTRUCCIONES		C4: VIVIENDA DE UN PISO				
6.11 ESPECIFICACIONES		Vivienda de un piso cubierta en teja de asbesto cemento soportada sobre estructura de guadua, con estructura de columnas y vigas de concreto reforzado, muros en ladrillo a la vista, ventanas en carpintería metálica con reja, puertas en carpintería metálica, piso en placa de concreto esmaltado. Distribución: 1 baño compuesto por ducha, sanitario y lavamanos, 2 habitaciones, 1 cocina con un mesón en ladrillo y concreto pañetado y esmaltado con entrepaños de dimensiones(l:3,10m*a:0,60m y 0,90m de altura)				
6.12 CONSTRUCCIONES ANEXAS						
		<p>A15: enramada: utilizada como cocina, cubierta en lamina de zinc soportada sobre estructura de madera, cerramiento en lamina de zinc y plástico, piso en placa de concreto.</p> <p>A16: zona dura 1: en placa de concreto, espesor 0,08m.</p> <p>A17: zona dura 2: en ladrillo y placa de concreto, espesor 0,10m</p> <p>A18: cerramiento en lamina de zinc soportada en estructura de madera de 2,00m de altura</p> <p>A19: lavadero en ladrillo y concreto pañetado y esmaltado de dimensiones (l:1,25m*a:0,95m y 0,81m de altura)</p> <p>A20: hornilla en ladrillo pañetado de dimensiones (l:0,83m*a:0,81m y 1,25m de altura)</p> <p>A21: muros en ladrillo pañetados y pintados, 1,00m de altura</p> <p>A22: puerta en carpintería de madera soportada en estructura y postes de madera de 2,00m de altura y 1,15m de ancho</p>				
6.13 CULTIVOS / ESPECIES	Especie	Cantidad	Unidad	Estado Fitosanitario	Estado Fenológicos	

JD

	ARBOL DE AGUACATE	1	un	Bueno	En producción
	PLANTA DE GUAYABO	1	un	Bueno	En producción

## 7 METODOLOGIA VALUATORIA

### ANÁLISIS VALUATORIO:

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

#### 7.1 PARA EL TERRENO:

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

#### METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

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

#### MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

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

#### CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

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

JD

realizar la investigación directa.

### **VALORACION DE LAS ESPECIES VEGETALES.**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO COMPARACION)**

**PARA EL SUELO RURAL**

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
22	Arco Iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 27.000.000,00	3%	\$ 26.190.000,00	200,00	\$ 130.950,00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemadas	Alirio Burbano	3104190746
23	Arco Iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 33.000.000,00	10%	\$ 29.700.000,00	200,00	\$ 148.500,00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemadas	Letrero En Condominio	3168347261
24	Arco Iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 27.000.000,00	3%	\$ 26.190.000,00	200,00	\$ 130.950,00	N.A.		Lote en Condominio - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemadas	Filipo Ortega	3216476916

**PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION**

No	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
12	Pilcual Viejo	\$ 759.000.000	15%	\$ 645.150.000	1.740	\$ 220.201,15	150	\$ 262.000.000	Uso de Suelo Urbano de Protección, sobre vía vehicular.	Alejandro Moran	314 872 2234
15	Pilcuan Vía a funes	\$ 654.000.000	1%	\$ 647.460.000	3.000	\$ 215.820,00	N.A.	-	Uso de Suelo Urbano de Protección, sobre vía vehicular.	Janeth Dejgado	300 687 5475

**INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)**

**PARA EL SUELO URBANO DE PROTECCION**

Dado que no se encontraron ofertas ni compraventas de inmuebles similares al del objeto del presente avalúo comercial con respecto al uso urbano de protección, se recurrió a elaborar una encuesta a expertos en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta la ubicación, consolidación, desarrollo de la zona, tamaño del predio, vías y estado de las mismas e infraestructura, la cual se presenta a continuación:

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

UD

NOMBRE	PROFESIÓN	RAA No.	TELEFONO	VALOR TERRENO/HA
Segundo Armando Quiñones Sanchez	Perito SCA	5219854	3122610449	\$ 210.000,00
Hugo Gonzales	Perito IGAC	1801536	3207493980	\$ 225.000,00
Carlos Arango	Perito SCA	98389252	3113216199	\$ 205.000,00
Martin Agreda Zambrano	Perito RNA	87571197	3103978335	\$ 230.000,00
Piedad Burgos	Perito RNA	30737915	3155805063	\$ 220.000,00
<b>PROMEDIO</b>				<b>\$ 218.000</b>
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>				<b>10.368</b>
<b>COEF DE VARIACION</b>				<b>4,76</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>				<b>\$ 228.368</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>				<b>\$ 207.632</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>				<b>\$ 218.000</b>

Nota: se deja constancia bajo la gravedad del juramento que se ha utilizado como apoyo para la determinación del valor 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.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	M2	\$ 218.000

### DEPURACIÓN DE MERCADO

#### PARA EL SUELO RURAL UF-1

#### PARA EL SUELO RURAL

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
1	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 130.950,00
2	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 148.500,00
3	Arco iris Reservado - Vereda El Porvenir	\$ 130.950,00
<b>PROMEDIO</b>		<b>\$ 136.800,00</b>
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 10.132,50
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		7,41%
LIMITE SUPERIOR		\$ 146.932,50
LIMITE INFERIOR		\$ 126.667,50

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

JD

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

En donde:

**% AU** Porcentaje área útil. Se asume el 50% de acuerdo a lo que establece el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004.

**Vtu** Valor del terreno urbanizado \$136.800 de acuerdo a la investigación de mercado realizada y expuesta en el punto 10.1 de este informe.

**g** Ganancia por la acción de urbanizar. Se asume el 15% que es lo que comúnmente un constructor aspiraría como utilidad mínima esperada en este tipo de proyectos de loteo.

**Cu** Costos de urbanismo.

A continuación, se presenta el análisis de costos realizado.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>I</b>	<b>PRELIMINARES</b>				
	Topografía	M2	10.000,00	707,11	7.071,080
	Localización y replanteo con equipo	M2	10.000,00	3.154,00	31.540,000
	Ceramiento en malla Verde H= 2.00 m	ML	400,00	6,157	2.462,800
	Descapote a máquina	MP	5.000,00	6,196	30.980,000
	Estudios, planos e interventoría	GLOBAL	1,00	6.226,773	6.226,773
<b>II</b>	<b>INSTALACIONES HIDRO-SANITARIAS</b>				
	<b>ACUEDUCTO</b>				
	Red matriz tubería PVC 4" RDE 21	ML	392,00	97,566	38.241,952
	Red principal PVC 3/4	ML	480,00	26,713,7	12.822,557
	<b>ALCANTARILLADO</b>				
	Pozo de inspección D = 1.50 Mt > 3.50	UND	3,00	2.905,008	8.715,024
	Tubería pvc alcantarilla 12" Red Matriz	ML	186,00	188,721	35.102,106
	Tubería 6" Acometida Domiciliaria	ML	15,00	141,034	2.115,510
	Tubería 8" Sumideros	ML	310,00	155,097	48.080,070
	Relleno con material de excavación	M3	350,45	12,062	4.227,128
	Relleno tipo triturado	M3	35,28	89,943	3.173,193
	Excavación a mano zanjas	M3	391,00	18,428	7.205,348
<b>III</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
	Postes concreto h= 12 m. (inc. cable y cámara)	UND	8,00	1.751,681	14.013,448
	Postes concreto h= 10 m. (inc. cable y cámara)	UND	16,00	1.303,800	20.880,800
	CABLE cobre desnudo AWG N° 1/0 200887	ML	332,00	26,825	8.905,900
	Estructuras	UND	24,00	950,000	22.800,000
	Puesta a tierra	UND	12,00	1.412,966	16.955,632
	Luminaria cerrada horizontal luz sodio 70 W	UND	12,00	166,600	1.999,200
	Transformador 75 KVA - estructura	UND	1,00	10.040,961	10.040,961
	Alambre Cuadruple Antifraude 2 / 0 BT	UND	45,00	814,237	36.640,665
<b>VI</b>	<b>VÍAS</b>				
	<b>URB PRIMARIO</b>				
	Afirmado malla Vial Local( base y sub base)	MP	800,00	61,596	49.276,800
	Excavación a máquina	M3	64,00	29,497	1.887,816
	<b>CO \$TO TOTAL DEL PROYECTO</b>				<b>\$ 421.344.942,85</b>
	AIU (5 %)	5%			<b>\$ 21.067.247,14</b>
	<b>CO \$TO FINAL DEL PROYECTO</b>				<b>\$ 442.412.189,99</b>
	<b>CO \$TO DE URBANISMO (\$/M<sup>2</sup>) AREA LOTE</b>				<b>\$ 44.241,22</b>

Desarrollando la formula tenemos:

% ocupación	50%
Valor terreno urbanizado	\$ 136.800
Costos de urbanismo	\$ 44.241

JD

Ganancia	15%
<b>FORMULA</b>	
<b>Vtu / 1+ G</b>	\$ 118.957
<b>( Vtu / 1+ G ) - CU</b>	\$ 74.716
<b>V.T.B</b>	\$ 37.357,76

En conclusión, el valor del metro cuadrado del terreno en bruto del área rural, es equivalente a **TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS (\$37.360,00)** 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.

### PARA EL SUELO URBANO

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO M2
12	Pilcuan Viejo	\$ 220.201,15
15	Pilcuan via a Funes	\$ 215.820,00
<b>PROMEDIO</b>		<b>\$ 218.010,58</b>
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 3.097,94
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		1,42%
LIMITE SUPERIOR		\$ 221.108,52
LIMITE INFERIOR		\$ 214.912,63

La investigación de mercado no encontró inmuebles con las mismas características del inmueble valorado, se encontró lotes en oferta que se presentan como de mediana extensión y cuentan con las obras de urbanismo. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno urbanizado por esta metodología, la cual arroja que el más probable valor del metro cuadrado del terreno residencial sobre suelo de protección y urbanizado es por aproximación es el **PROMEDIO** obtenido EN LA MUESTRA ANALIZADA equivalente a **DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS (\$218.000,00)** por metro cuadrado.

Sin embargo, el predio objeto de avalúo no cuenta con las mismas características de urbanismo a las ofertas obtenidas en el estudio de investigación, por esta razón, para la estimación del valor final, como se trata de un predio en suelo urbano de protección y no urbanizado, se calculará su valor partiendo del valor del terreno urbanizado, y a este se le descontaran los gastos que se incurren para obtener el urbanismo con las que cuentan las ofertas de mercado, obteniendo así el siguiente valor.

### CALCULO DE LOS COSTOS DE URBANISMO PARA EL MERCADO ANALIZADO UF 2:

UD

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>I PRELIMINARES</b>					
	Topografía	M2	4.681,18	\$ 236	\$ 1.103.354
	Localizacion y replanteo con equipo	M2	4.681,18	\$ 3.154	\$ 14.764.442
	Cerramiento en malla verde H=2,00m	ML	1.385,30	\$ 6.157	\$ 8.529.292
<b>II INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>					
<b>ACUEDUCTO</b>					
	Red matriz tubería PVC 4" RDE 21	ML	420,00	\$ 97.556	\$ 40.973.520
	Red Principal PVC 3/4"	ML	380,00	\$ 26.714	\$ 10.151.206
<b>ALCANTARILLADO</b>					
	Pozo de inspeccion D=1.50 MH>3,50	UND	3,00	\$ 3.605.008	\$ 10.815.024
	Tubería PVC alcantarillado 12" Red Matriz	ML	175,00	\$ 128.721	\$ 22.526.175
	Tubería 6" Acometida Domiciliaria	ML	258,00	\$ 141.034	\$ 36.386.772
	Tubería 8" Sumideros	ML	380,00	\$ 195.097	\$ 74.136.860
	Relleno con material de excavacion	M3	342,00	\$ 12.062	\$ 4.125.204
	Relleno tipo triturado	M3	62,28	\$ 89.943	\$ 5.601.650
	Excavacion a mano zanjas	M3	114,00	\$ 18.428	\$ 2.100.792
<b>III INSTALACIONES ELECTRICAS</b>					
	Postes concreto h=12m (inc atraque y camara)	UND	10,00	\$ 1.751.681	\$ 17.516.810
	Postes concreto h=10m (inc atraque y camara)	UND	6,00	\$ 1.303.800	\$ 7.822.800
	CABLE cobre desnudo AWG N° 1/0 200887	ML	190,15	\$ 26.825	\$ 5.100.774
	Estructuras	UND	20,00	\$ 950.000	\$ 19.000.000
	Puesta a tierra	UND	14,00	\$ 1.412.986	\$ 19.781.804
	Luminaria cerrada horizontal luz sodio 70W	UND	14,00	\$ 166.600	\$ 2.332.400
	Trasformador 75KVA - estructura	UND	1,00	\$ 1.040.961	\$ 1.040.961
	Alambre Cuadruple Antifraude 2 / 0 BT	UND	658,00	\$ 8.142	\$ 5.357.679
<b>VI VIAS</b>					
<b>URB PRIMARIO</b>					
	Afirmado malla Vial Local (base y sub base)	M2	1.170,30	\$ 61.796	\$ 72.319.901
<b>COSTO TOTAL DEL PROYECTO</b>					<b>\$ 381.487.420</b>
<b>AIU (5%)</b>			5%		<b>\$ 19.074.371</b>
<b>COSTO FINAL DEL PROYECTO</b>					<b>\$ 400.561.791</b>
<b>COSTO DE URBANISMO (\$/M2) AREA LOTE</b>					<b>\$ 85.569</b>

Restando la resultante de los costos de urbanismo del área analizada al valor del suelo urbano de protección urbanizado obtenido mediante el análisis de mercado, se obtiene:

Valor terreno (Investigación de mercado)	\$ 218.000
Costos de urbanismo	\$ 85.600
<b>Valor m<sup>2</sup>= VTB - Costos Urbanismo</b>	<b>\$ 132.400</b>

En conclusión, el valor del metro cuadrado del terreno, es equivalente a **CIENTO TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS M/CTE (\$132.400,00)** por metro cuadrado.

JD

**CALCULO DE LOS COSTOS DE URBANISMO PARA EL MERCADO ANALIZADO UF 3:**

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>I</b>	<b>PRELIMINARES</b>				
	Topografía	M2	4.681,18	\$ 236	\$ 1.103.354
	Localización y replanteo con equipo	M2	4.681,18	\$ 3.154	\$ 14.764.442
	Cerramiento en malla verde H=2,00m	ML	1.385,30	\$ 6.157	\$ 8.529.292
	Corte, Cargue y Desalojo	M3	11.234,83	\$ 20.400	\$ 229.190.573
<b>II</b>	<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>				
	<b>ACUEDUCTO</b>				
	Red matriz tubería PVC 4" RDE 21	ML	420,00	\$ 97.556	\$ 40.973.520
	Red Principal PVC 3/4"	ML	380,00	\$ 26.714	\$ 10.151.206
	<b>ALCANTARILLADO</b>				
	Pozo de inspección D=1.50 MH>3,50	UND	3,00	\$ 3.605.008	\$ 10.815.024
	Tubería PVC alcantarillado 12" Red Matriz	ML	175,00	\$ 128.721	\$ 22.526.175
	Tubería 6" Acometida Domiciliaria	ML	258,00	\$ 141.034	\$ 36.386.772
	Tubería 8" Sumideros	ML	380,00	\$ 195.097	\$ 74.136.860
	Relleno con material de excavación	M3	342,00	\$ 12.062	\$ 4.125.204
	Relleno tipo triturado	M3	62,28	\$ 89.943	\$ 5.601.650
	Excavación a mano zanjas	M3	114,00	\$ 18.428	\$ 2.100.792
<b>III</b>	<b>INSTALACIONES ELECTRICAS</b>				
	Postes concreto h=12m (inc atraque y cámara)	UND	10,00	\$ 1.751.681	\$ 17.516.810
	Postes concreto h=10m (inc atraque y cámara)	UND	6,00	\$ 1.303.800	\$ 7.822.800
	CABLE cobre desnudo AWG N° 1/0 200887	ML	190,15	\$ 26.825	\$ 5.100.774
	Estructuras	UND	20,00	\$ 950.000	\$ 19.000.000
	Puesta a tierra	UND	14,00	\$ 1.412.986	\$ 19.781.804
	Luminaria cerrada horizontal luz sodio 70W	UND	14,00	\$ 166.600	\$ 2.332.400
	Trasformador 75KVA - estructura	UND	1,00	\$ 1.040.961	\$ 1.040.961
	Alambre Cuadruple Antifraude 2 / 0 BT	UND	658,00	\$ 8.142	\$ 5.357.679
<b>VI</b>	<b>VIAS</b>				
	<b>URB PRIMARIO</b>				
	Afirmado malla Vial Local (base y sub base)	M2	1.170,30	\$ 61.796	\$ 72.319.901
	<b>COSTO TOTAL DEL PROYECTO</b>				<b>\$ 610.677.993</b>
	<b>AIU (5%)</b>			5%	<b>\$ 30.533.900</b>
	<b>COSTO FINAL DEL PROYECTO</b>				<b>\$ 641.211.893</b>
	<b>COSTO DE URBANISMO (\$/M2) AREA LOTE</b>				<b>\$ 136.977</b>

Restando la resultante de los costos de urbanismo del área analizada al valor del suelo urbano de protección urbanizado obtenido mediante el análisis de mercado, se obtiene:

Valor terreno (Investigación de mercado)	\$ 218.000
Costos de urbanismo	\$ 137.000
<b>Valor m<sup>2</sup>= VTB - Costos Urbanismo</b>	<b>\$ 81.000</b>

En conclusión, el valor del metro cuadrado del terreno, es equivalente a **OCHENTA Y UN MIL PESOS M/CTE (\$81.000,00)** por metro cuadrado.

JD

## 7.2 CULTIVOS O ELEMENTOS PERMANENTES

Especie	Estado y Conserv.	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Sub- total
ARBOL DE AGUACATE	Bueno-Producción	1	un	\$ 260.000	\$ 260.000
ÁRBOL DE GUAYABO	Bueno-Producción	1	un	\$ 70.000	\$ 70.000
<b>VALOR TOTAL</b>					<b>\$ 330.000</b>

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

## 7.3 PARA LAS CONSTRUCCIONES

### COSTO DE REPOSICION:

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

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

Construcción	Uso	Área (m <sup>2</sup> )	Edad-Años	Estado de conservación	Vida Útil Años
Construcción 4	Vivienda	30,15	23	Bueno-Regular	100

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

CONSTRUCCION	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
A15: ENRAMADA: UTILIZADA COMO COCINA, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA, CERRAMIENTO EN LAMINA DE ZINC Y PLASTICO, PISO EN PLACA DE CONCRETO.	10	Regular	20
A16: ZONA DURA 1: EN PLACA DE CONCRETO, ESPESOR 0,08m.	15	Regular	70
A17: ZONA DURA 2: EN LADRILLO Y PLACA DE CONCRETO, ESPESOR 0,10m.	15	Regular	70
A18: CERRAMIENTO EN LAMINA DE ZINC SOPORTADA EN ESTRUCTURA DE MADERA DE 2,00m DE ALTURA.	10	Regular	20

JD

A19: LAVADERO EN LADRILLO Y CONCRETO PAÑETADO Y ESMALTADO DE DIMENSIONES (L:1,25m*a:0,95m Y 0,81m DE ALTURA)	10	Regular	70
A20: HORNILLA EN LADRILLO PAÑETADO DE DIMENSIONES (L:0,83m*a:0,81m Y 1,25m DE ALTURA)	10	Regular	70
A21: MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS, 1,00m DE ALTURA	15	Regular	70
A22: PUERTA EN CARPINTERÍA DE MADERA SOPORTADA EN ESTRUCTURA Y POSTES DE MADERA DE 2,00m DE ALTURA Y 1,15m DE ANCHO.	10	Regular	20

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C4 VIVIENDA	23	100	23,00%	2,50	21,08%	1.050.451,38	221.398,39	829.052,99	829.100,00

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
A15 ENRAMADA 4	10	20	23.00%	3.00	48.81%	\$ 244,798.81	\$ 119,496.34	\$ 125,302.47	\$ 125,300.00
A16 ZONA DURA 1	15	70	23.00%	3.00	28.76%	\$ 110,414.10	\$ 31,749.93	\$ 78,664.17	\$ 78,700.00
A17 ZONA DURA 2	15	70	23.00%	3.00	28.76%	\$ 192,570.18	\$ 55,374.18	\$ 137,196.00	\$ 137,200.00
A18 CERRAMIENTO	10	20	23.00%	3.00	48.81%	\$ 78,115.55	\$ 38,131.40	\$ 39,984.15	\$ 40,000.00
A19 LAVADERO	10	70	23.00%	3.00	24.79%	\$ 898,745.39	\$ 222,767.97	\$ 675,977.42	\$ 676,000.00
A20 HORNILLA	10	70	23.00%	3.00	24.79%	\$ 582,500.57	\$ 144,381.79	\$ 438,118.78	\$ 438,100.00
A21 MUROS EN LADRILLO	15	70	23.00%	3.00	28.76%	\$ 198,245.13	\$ 57,006.03	\$ 141,239.10	\$ 141,200.00
A22 PUERTA EN MADERA	10	20	23.00%	3.00	48.81%	\$ 313,782.26	\$ 153,169.99	\$ 160,612.27	\$ 160,600.00

### 8 CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El acceso a predio se realiza por vía nacional panamericana, vía en buen estado de

UD

conservación y mantenimiento. El predio esta ubicado en un sector donde se desarrollan proyectos de vivienda campestre y desarrollo de actividades agropecuarias, el sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.

- El predio presenta un topografía Ondulada entre pendientes de 8-25% .
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- El presente informe de avalúo surge a partir de una ficha predial V2.

## 9 AVALUO COMERCIAL

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

ITEM	UND	ÁREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno Uso Rural Agrícola Tradicional UF1	m <sup>2</sup>	1,384.39	\$ 37,360.00	\$ 51,720,810.40
Terreno Uso Urbano de Protección UF 2	m <sup>2</sup>	3,293.79	\$ 81,000.00	\$ 266,796,990.00
Terreno Uso Urbano de Protección UF 3	m <sup>2</sup>	72.66	\$ 132,400.00	\$ 9,620,184.00
<b>Sub Total Terreno</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>4,750.84</b>		<b>\$ 328,137,984.40</b>
C4 VIVIENDA	m <sup>2</sup>	30.15	829,100.00	24,997,365.00
<b>Sub total construcciones</b>				<b>24,997,365.00</b>
<b>ANEXOS</b>				
A15 ENRAMADA 4	m <sup>2</sup>	9.52	125,300.00	1,192,856.00
A16 ZONA DURA 1	m <sup>2</sup>	49.84	78,700.00	3,922,408.00
A17 ZONA DURA 2	m <sup>2</sup>	2.02	137,200.00	277,144.00
A18 CERRAMIENTO	m	6.59	40,000.00	263,600.00
A19 LAVADERO	Und	1.00	676,000.00	676,000.00
A20 HORNILLA	Und	1.00	438,100.00	\$ 438,100.00
MUROS EN LADRILLO	m	6.68	141,200.00	\$ 943,216.00
A22 PUERTA EN MADERA	Und	1.00	160,600.00	\$ 160,600.00
<b>Subtotal Anexos</b>				<b>7,873,924.00</b>
<b>ESPECIES VEGETALES</b>				
<b>Subtotal Especies Vegetales</b>	Global	1.00	330,000.00	<b>330,000.00</b>
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>361,339,273.40</b>

**SON: TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS CON 40/100 (\$361.339.273,40) M/CTE.**

JD

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

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

#### **11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS**

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

#### **12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

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

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

**13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR**

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



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

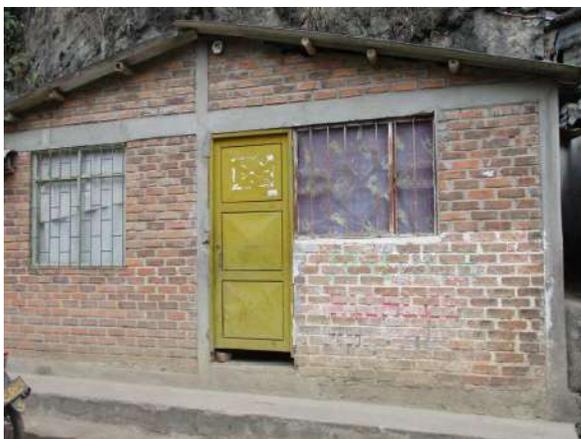


**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Avaluador Comisionado  
R.A.A: AVAL-1014242133



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

**DOCUMENTOS ANEXOS**  
**ANEXO FOTOGRAFICO**



**VISTA GENERAL C4**



**A15: ENRRAMADA**



**A16: ZONA DURA 1**



**A17: ZONA DURA 2**



**A18: CERRAMIENTO**

UJ



**A19: LAVADERO**



**A20: HORNILLA**



**A22: PUERTA**

LD

### CONCEPTO TÉCNICO USO DE SUELOS

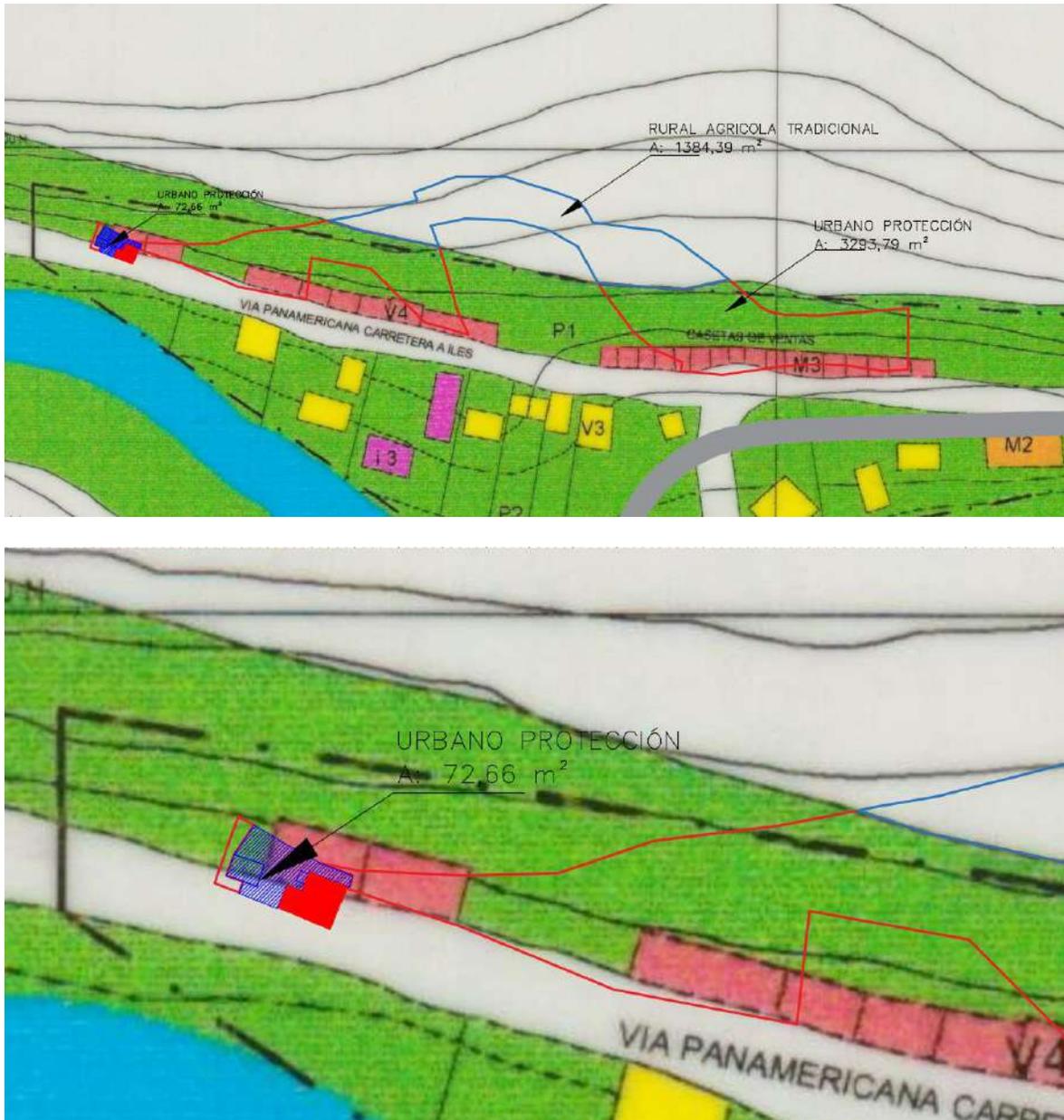


Ilustración 1. Localización RUPA-3-0123

Realizada la verificación de la información referente a la clasificación de usos de suelo contenida en esquema de ordenamiento territorial del municipio de Imues, definida por el acuerdo No. 012 del 26 de julio de 2004, en el artículo 55, y ajustado mediante acuerdo municipal N° 016 de 12 de agosto de 2015, se establece que:

UD

El predio de propiedad de **LEONOR ORTEGA DE BONILLA Y OTROS**, localizado en la jurisdicción del Municipio de Imues (Nariño), área URBANA, se encuentra en una zona de uso de suelo que se define a continuación:

		4.750,84			
URBANO					
AREA DEL PREDIO	UNIDAD	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
3.366,45	PROTECCION	DE PROTECCION	NINGUNO	NINGUNO	COMERCIO BAJO IMPACTO INDUSTRIA DOMESTICA ARTESANAL USO INSTITUCIONAL BAJO IMPACTO USO DE PROTECCION DE BAJO IMPACTO COMERCIO MEDIANO IMPACTO COMERCIO ALTO IMPACTO INDUSTRIA MEDIANO IMPACTO INDUSTRIA ALTO IMPACTO USO INSTITUCIONAL ALTO IMPACTO
RURAL					
1.384,39		AGRICOLA TRADICIONAL	AGROFORESTAL AGROPASTORIL	FORESTAL PASTOREO EXTENSIVO	MINERIA

UD

**ANEXO TABLA DE CULTIVOS Y ESPECIES**

CULTIVO / ESPECIE	DESARROLLO	PRODUCCION	DECADENCIA
Árbol de Aguacate	78.000 / Und.	260.000 / Und.	129.000 / Und.
Árbol de Aliso	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Arrayán	14.000 /Und.	48.000 /Und	24.000 /Und.
Árboles de Alba Resina	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Babaco		20.000/und	
Árbol de Capulí	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Carrizo	2.100 / Und.	6.950 / Und.	3.500 / Und.
Árbol de Cedrillo	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Cerote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Ciprés	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Colla	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Cucharo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Chichagua	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árbol de Chilacuán	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Chilca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Chirimoya (o)	8.350 / Und.	46.300/ Und.	13.900 / Und.
Árbol de Durazno	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Encino	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Espina Amarilla	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Eucalipto	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Bosque de Eucalipto	2.100/m2	6.950/m2	3.500/m2
Arbol de Rosa	2.100/Und	6.950/Und.	3.500/Und.
Árbol de Floripondio	1.900/ Und.	6.300/Und.	3.150/Und.
Árbol de Holly	8.350 / Und.	46.300/ Und.	13.900 / Und.
Árbol de Marrubio	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de gradillo		80.000/und	
Árbol de Mango	44.100/UNIDAD	171.500/und	73.500,0/UNIDAD
Guaba (o)	16.700 / Und.	55.550/ Und.	27.800 / Und.
Árbol de guarango	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árbol de guayacan	20.900 / Und.	69.600 / Und.	34.800 / Und.
Árbol de guama-guamo-Churimo	16.700 / Und.	55.550/ Und.	27.800 / Und.
Árbol de guayaba	21.500 / Und.	70.000 / Und.	20.800 / Und.
Árbol de Juco	4.700/und	15.700/und.	7.850/und.
Árbol de Lechero	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Limón	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.

UD

Árbol de Moquillo		20.000/und.	
Árbol de Mote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Manzana	12.500 / Und.	48.000 / Und.	20.800 / Und.
Árbol de Nispero-Mispero	12.500 / Und.	48.600 / Und.	20.800 / Und.
Árbol de Marco	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Mayo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Torta	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Uruapan	12.400/UNIDAD	41.400/UNIDAD	20.700/UNIDAD
Árbol de Morochillo	4.200 / Und.	14.000 / Und.	7.000 / Und.
Árbol de Naranja	64.000 / Und.	212.000 / Und.	106.000 / Und.
Árbol de Nogal	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Níspero		40.000/und.	
Árbol de Pera	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Pino	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Pandala	20.700/und	69.000/und.	34.500/und.
Árbol de Pumamaque	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Sauco	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Tomate	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Cerca Viva	750 / ML	2.500 / ML	1.250 / ML
Cultivo de árboles de chilca, colla y carrizo	3.500 / Und.	12.000 / Und.	6.000 / Und.
Cultivo de Arveja		8.400.427 / Ha.	
Cultivo de alfalfa	320/m2	1.050/m2	530/m2
Cultivo de cebolla	380/m2	1.260/m2	630/m2
Cultivo de maíz y frijol	230/m2	790/m2	400/m2
Cultivo de Cilantro	108/m2	180/m2	220/m2
Cultivo de Fríjol		4.592.697 / Ha.	
Cultivo de Haba		7.248.346/Ha.	
Cultivo de Lechuga		11.436.079/Ha	
Cultivo de Maíz		2.469.571 / Ha.	
Cultivo de Mora Silvestre	979/ m2	3.264/ m2	1.632/ m2
Cultivo Mixto		2.016.000 / Ha.	
Cultivo de Papa		6.093.432 / Ha.	
Cultivo de Papa amarilla	110/m2	380/m2	190/m2
Cultivo de Pasto (Saboya)		3.412.241 / Ha.	
Cultivo de Pasto (raygrass)		320 / m2	
Cultivo de Pasto gramalote	100 / m2	320 / m2	160 / m2
Cultivo de Pasto de corte		4.177.816 / Ha.	
Cultivo de Repollo	2.640/m2	4.400/m2	1.760/m2
Curuba	60.000/und	100.000/und.	40.000/und

JD

Lulo	1800/und.	3.000/und	1.200/ und
Lechuga (m2)	600/m2	2.000/m2	1.280/m2
Mamoncillo	150.000/und.	250.000/und	100.000/und.
Naranja	60.000/und	100.000/und	40.000/und.
Planta de Ají	1.800/und.	3.000/und.	1.200/und
Planta de Achira		7.000/und	
Planta de Marco	1.200 / Und.	10.000 / Und.	7000 / Und.
Planta de Ajenjo	950/und	3.200/und.	1.600/und
Achiote-Achote-Anotillo	7.920/und	26.400/und.	13.200/und
planta de Batata		5.000/und	
Planta de romero	3500,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD	6.000,0/UNIDAD
Planta de Cedron	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Chaman	650/Und	2.100/Und	1.050/Und
Planta de Cidrón	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Colla	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Planta de Cucharo	5.000,0/UNIDAD	10.000,0/UNIDAD	8.000,0/UNIDAD
Plantas de Calabaza	7.000,0/UNIDAD	24.0000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Planta de Escancel	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Fique	6.000 / Und.	21.000 / Und.	11.000 / Und.
Planta de Flor de Quinde	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Feijoa	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Planta de Granadilla	3.200 / Und.	11.000 / Und.	5.300 / Und.
Planta de Haba		197/und	
Planta de Haba (M2)		725/m2	
Planta de Hierba buena	950/und	3.200/und.	1.600/und
Plantas de Lechero	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de mirto	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Menta	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Mora Silvestre	7.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Planta de Uva	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Mexico	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Morochillo	4.200 / Und.	14.000 / Und.	7.000 / Und.
Planta de Mora	4.150/UNIDAD	16.150/UNIDAD	6.950/UNIDAD
Guayabilla	2.100 / Und.	6.950 / Und.	3.500 / Und.
Plantas medicinales		5.000/und.	
Plantas Ornamentales	8.000/UNIDAD	27.000/UNIDAD	14.000/UNIDAD
Pepino	20.800/ Und.	69.400/Und.	34.700/Und.
Reina	3.200 / Und.	11.000 / Und.	5.300 / Und.
Planta de Ruda	950/und	3.200/und.	1.600/und

UD

Planta de Siempre Viva	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Toronjil	950/und	3.200/und.	1.600/und
Planta de Uchuva	5.300 / Und.	18.000 / Und.	8.800 / Und.
Boton de oro- Flor de oro- Lluvia de oro- Botoncillo	5.950 / Und.	19.800 / Und.	9.900 / Und.
Planta de Veranera		15.000/und.	
Planta de Yuca		5.600/und	
Planta de Zapallo	7.000 / Und.	24.000 / Und.	12.000 / Und.
Uvilla	1.680/und.	2.800/und.	1.120/und.
Cultivo de pasto mixto	100/m2	320/m2	160/m2
Planta colegial	4.750/ Und.	15.800/ Und.	7.900/ Und.
Laurel	550/und	1.900/und	950/und
Salvarrial o Salvia Real	3.950/und	13.200/und	6.600/und
Pispura	200 / Und.	650 / Und.	350 / Und.
Matica	650 / Und.	2.100 / Und.	1.050 / Und.
Quillotocto	10.400 / Und.	34.750 / Und.	17.350 / Und.
Espino	5.700 / Und.	18.950 / Und.	9.500 / Und.
Ibilan	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Caña	650 / Und.	2.100 / Und.	1.050 / Und.
Croton	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Vicundo	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Venturosa	1.500 / Und.	5.050 / Und.	2.500 / Und.
Pasto Kikuyo	20 / m2	60 / m2	30 / m2
Árbol de Olivo	9.900/ Und.	33.000/ Und.	16.500/ Und.
Cultivo de Café (caturro-castillo)	370/m2	1.248/m2	620/m2
Pasto picui	20 / m2	60 / m2	30 / m2
Planta de Itabo	5200 / Und.	17400/ Und.	8700/ Und.
Lechuga	50/ Und.	150/ Und.	100/ Und.
Lengua de Vaca	100/ Und.	320/ Und.	160/ Und.
Cilantro	100/ Und.	300/ Und.	150/ Und.
Acelga	250/ Und.	800/ Und.	400/ Und.
Repollo	250/ Und.	800/ Und.	400/ Und.
Cebolla	40/ Und.	120/ Und.	60/ Und.
Frijol	150/ Und.	550/ Und.	250/ Und.
Remolacha	250/ Und.	900/ Und.	400/ Und.
Lechuga	50/ Und.	150/ Und.	100/ Und.
Cultivo Cilantro	660/ Und.	2210/ Und.	1100/ Und.
Palma	32.400/ Und.	126.000/ Und.	54.000/ Und.
Palma Bismarckia	10.800 / Und.	36.000 / Und.	18.000 / Und.

UD

Bosques Nativos/ Especies nativas	650 / m2	2200 / m2	1100 / m2
Apio	50/ Und.	150/ Und.	100/ Und.
Helecho	2500/ Und.	8350/ Und.	4150/ Und.
Mano de oso	11900/ Und.	39600/ Und.	19800/ Und.
Planta de papa	50/ Und.	180/ Und.	90/ Und.
Cultivo de zanahoria	850 / m2	3250 / m2	1400 / m2
Café-Caturra(o)- Castilla(o)	950 / m2	3.650 / m2	1.550 / m2
Rosa	8350/ Und.	27800/ Und.	13900/ Und.
Breva	1.150/ Und.	3.800/ Und.	1.900/ Und.
Orquidea	7550/ Und.	25200/ Und.	12600/ Und.
Jazmin	1700/ Und.	5600/ Und.	2800/ Und.
Sabila	3900/ Und.	12950/ Und.	6500/ Und.
Mandarina	41.650/ Und.	138.900/ Und.	69.450/ Und.
Clavel	3.800/ Und.	12.600/ Und.	6.300/ Und.
Agave	3.800/ Und.	12.600/ Und.	6.300/ Und.
Cactus	6250/ Und.	20.800/ Und.	10.400/ Und.
Calendula	550/ Und.	1.900/ Und.	950/ Und.
Guanto	3.800/ Und.	12.600/ Und.	6.300/ Und.
Planta San Pedro	2.300/ Und.	7.550/ Und.	3.800/ Und.
Sauce	8350/ Und.	27.800/ Und.	13.900/ Und.
Pasto alfa alfa-alfalfa	360/ Und.	1.200/ Und.	600/ Und.
Maíz	50/ Und.	150/ Und.	80/ Und.
Planta de Berbena	2.300 / Und.	7.550 / Und.	3.800 / Und.
Planta trepadora	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Geranio	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Higuerilla	9.500 / Und.	31.550 / Und.	15.800 / Und.
Planta de Amarilla	8.350 / Und.	27.800 / Und.	13.900 / Und.
Planta de zarcillejo	1.450 / Und.	4.750 / Und.	2.350 / Und.
Planta de Paico	4.150 / Und.	13.850 / Und.	6.950 / Und.
Botón de oro-Flor de Oro-Lluvia de Oro-Botoncillo	5.950 / Und.	19.800/ Und.	9.900 / Und.
Chupalla	2.500/ Und.	8.350/ Und.	4.150 / Und.
Planta de Majua	2.500/ Und.	8.350/ Und.	4.150 / Und.
Pelotillo	2.500/ Und.	8.350/ Und.	4.150 / Und.
Sancia	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Venturosa	1.500 / Und.	5.050 / Und.	2.500 / Und.
Bejuco	2.100 / Und.	6.950 / Und.	3.500 / Und.
Canabullo	1.550 / Und.	5.100 / Und.	2.550 / Und.
Arbol de Amarillo	41.600/ Und.	138.600/ Und.	69.300 / Und.
Nabo	650/ Und.	2100/ Und.	1050/ Und.

UD

Platano o Cachaco	6.650/ Und.	25.900/ Und.	11.100/ Und.
Cultivo de pasto azul	160/m2	320/m2	160/m2
Enredadera	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Sixe	200 / Und.	650 / Und.	350 / Und.
Acacio	12.400 / Und.	41.400 / Und.	20.700 / Und.
Charmelan-Charmuelan-Chamañeon	12.300 / Und.	41.050 / Und.	20.500 / Und.
Azucena	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Ortiga	2.100 / Und.	6.950 / Und.	3.500 / Und.
Pacunga	950/und	3.160/und.	1.580/und
Poroto	3.800/ Und.	12.600/ Und.	6.300/ Und.
Piña	1.188/ Und.	4620/ Und.	1.980/ Und.
Perejil	100/ Und.	300/ Und.	150/ Und.
Planta mora de caballo/ Hierba mora	2.100/ Und.	6.950/Und.	3.500/Und.
Arbol de albarracin	12.300/ Und.	41.050/Und.	20.500/Und.
Roso Criollo/ Arete	2.500/ Und.	8.350/Und.	4.150/Und.
Alcaparra	20.900/ Und.	69.600/Und.	20.700/Und.
Llanten	1.900/ Und.	6.350/Und.	3.200/Und.
Eneldo	550/ Und.	1.900/ Und.	950/Und.
Arnalulo	550/ Und.	1.900/ Und.	950/Und.
Tulipan	5.200/ Und.	17.400/ Und.	8.700/Und.
Espina de cristo	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.
Tartan-Tarfan	650 / Und.	2.100 / Und.	1.050 / Und.
Escobilla-Trompetilla	1.900/ Und.	6.300/Und.	3.150/Und.
Borrachero	1.900/ Und.	6.300/Und.	3.150/Und.
Campanilla-campanita	2.750/ Und.	9.200/Und.	4.600/Und.
Dalia	1.700/ Und.	5.600/Und.	2.800/Und.
Cartucho	3.400/ Und.	11.400/ Und.	5.700/ Und.
Manzanilla	950/und	3.200/und.	1.600/und

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

UD

## Salarios por hora

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

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

INFORMACIÓN  
PRELIMINAR

## ANEXO CALCULO DE CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE UN PISO				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>				
Replanteo	m2	30,15	\$ 2.770,00	\$ 83.515,50
Excavación manual	m3	3,02	\$ 19.106,00	\$ 57.700,12
<b>CIMENTACION</b>				
Vigas de cimentación 25x25 cm 3000 PSI	ml	12,80	\$ 88.752,00	\$ 1.136.025,60
<b>ESTRUCTURA</b>				
Viga aerea en concreto de 25x25cm 3000 PSI	ml	12,80	\$ 88.752,00	\$ 1.136.025,60
Columnas en concreto de 25x25 cm 3000 PSI	ml	12,60	\$ 187.299,00	\$ 2.359.967,40
<b>PISO Y CUBIERTA</b>				
Placa de concreto E=0,10 3000 psi	m2	30,15	\$ 47.535,00	\$ 1.433.180,25
Teja de asbesto cemento	m2	30,15	\$ 53.805,00	\$ 1.622.220,75
Estructura para cubierta en madera	m2	30,15	\$ 36.400,00	\$ 1.097.460,00
<b>MAMPOSTERIA</b>				
Muro en ladrillo comun	m2	79,06	\$ 58.773,02	\$ 4.646.595,07
<b>ACABADOS</b>				
Pañete liso 1:3	m2	30,15	\$ 25.375,00	\$ 765.056,25
<b>CARPINTERIA METALICA</b>				
Puertas Metalicas	und	2,00	\$ 209.194,00	\$ 418.388,00
Ventanas con vidrio de 4mm	m2	8,30	\$ 182.553,00	\$ 1.515.189,90
Reja metálica	ml	1,20	\$ 59.565,00	\$ 71.478,00
<b>APARATOS</b>				
Lavaplatos + Griferia	und	1,00	\$ 237.550,00	\$ 237.550,00
Duchas+Griferia	und	1,00	\$ 221.500,00	\$ 221.500,00
Sanitario	und	1,00	\$ 237.900,00	\$ 237.900,00
<b>INSTALACIONES HIDRAULICAS</b>				
Tubería PVC acueducto	ml	40,7	\$ 8.738,00	\$ 355.636,60
Llave de paso	und	3,00	\$ 38.350,00	\$ 115.050,00
Punto Hidraulico PVC 1/2"	Pto	7,00	\$ 33.007,00	\$ 231.049,00
<b>INSTALACIONES SANITARIAS</b>				
Tubería PVC Sanitaria 2"	ml	35,7	\$ 10.833,00	\$ 386.738,10
Cajas de Inspección	Un	1	\$ 257.000,00	\$ 257.000,00
<b>INSTALACIONES ELECTRICAS</b>				
Salidas Electricas Luminarias	Un	4	\$ 168.346,00	\$ 673.384,00
Salidas Electricas Toma Muro	Un	4	\$ 150.190,00	\$ 600.760,00
Tablero 12 circuitos	Un	1	\$ 270.879,00	\$ 270.879,00
<b>MANO DE OBRA</b>				
Hora Cuadrilla AA	Hc	420	\$ 17.369,00	\$ 7.294.980,00
Total Costo Directo				\$ 27.225.229,14
Administracion	5%			\$ 1.361.261,46
Imprevistos	3%			\$ 816.756,87
Utilidad	7%			\$ 1.905.766,04
Total AIU	15%			\$ 4.083.784,37
IVA sobre utilidad (19%)	19%			\$ 362.095,55
<b>Total</b>				<b>\$ 31.671.109,06</b>
<b>Cantidad (M2)</b>				<b>30,15</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 1.050.451,38</b>

JJD

A15: ENRAMADA: UTILIZADA COMO COCINA, CUBIERTA EN LAMINA DE ZINC SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA, CERRAMIENTO EN LAMINA DE ZINC Y PLASTICO, PISO EN PLACA DE CONCRETO.				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
<b>EXPLANACION</b>				
Localización y Replanteo	m2	9,52	\$ 2.930,00	\$ 27.893,60
Retiro de Sobrantes	m3	1,14	\$ 18.000,00	\$ 20.520,00
<b>CONCRETO</b>				
Piso en concreto	m2	9,52	\$ 80.563,00	\$ 766.959,76
<b>CUBIERTA Y CERRAMIENTO</b>				
Cubierta en lamina de zinc	m2	9,52	\$ 25.500,00	\$ 242.760,00
Estructura en madera	m2	9,52	\$ 36.400,00	\$ 346.528,00
Cerramiento	m2	22,30	\$ 17.500,00	\$ 390.250,00
<b>MANO DE OBRA</b>				
Hora Cuadrilla AA	Hc	12	\$ 17.369,00	\$ 208.428,00
Total Costo Directo				\$ 2.003.339,36
Administracion		5%		\$ 100.166,97
Imprevistos		3%		\$ 60.100,18
Utilidad		7%		\$ 140.233,76
Total AIU		15%		\$ 300.500,90
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 26.644,41
<b>Total</b>				<b>\$ 2.330.484,68</b>
<b>Cantidad (m2)</b>				<b>9,52</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 244.798,81</b>

A16 ZONA DURA 1: EN PLACA DE CONCRETO, ESPESOR 0,08m.				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>				
Replanteo	m2	49,84	\$ 2.525,00	\$ 125.846,00
Excavación manual	m3	9,97	\$ 19.106,00	\$ 190.486,82
recebo compactado	m2	0,98	\$ 17.174,00	\$ 16.830,52
<b>PLACA PISO</b>				
Placa en Concreto 3000 PSI 8cm	m2	49,84	\$ 80.563,00	\$ 4.015.259,92
<b>MANO DE OBRA</b>				
Hora Cuadrilla AA	Hc	22	\$ 17.369,00	\$ 382.118,00
Total Costo Directo				\$ 4.730.541,26
Administracion		5%		\$ 236.527,06
Imprevistos		3%		\$ 141.916,24
Utilidad		7%		\$ 331.137,89
Total AIU		15%		\$ 709.581,19
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 62.916,20
<b>Total</b>				<b>\$ 5.503.038,65</b>
<b>Cantidad (M2)</b>				<b>49,84</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 110.414,10</b>

UD

A17 ZONA DURA 1: EN PLACA DE CONCRETO, ESPESOR 0,08m.				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>				
Replanteo	m2	2,02	\$ 2.525,00	\$ 5.100,50
Excavación manual	m3	0,40	\$ 19.106,00	\$ 7.642,40
recebo compactado	m2	0,20	\$ 17.174,00	\$ 3.434,80
<b>PLACA PISO</b>				
Placa en Concreto 3000 PSI 8cm	m2	2,02	\$ 80.563,00	\$ 162.737,26
repello de pisos	m2	2,02	\$ 25.375,00	\$ 51.257,50
<b>MANO DE OBRA</b>				
Hora Cuadrilla AA	Hc	6	\$ 17.369,00	\$ 104.214,00
Total Costo Directo				\$ 334.386,46
Administracion	5%			\$ 16.719,32
Imprevistos	3%			\$ 10.031,59
Utilidad	7%			\$ 23.407,05
Total AIU	15%			\$ 50.157,97
IVA sobre utilidad (19%)	19%			\$ 4.447,34
<b>Total</b>				<b>\$ 388.991,77</b>
<b>Cantidad (M2)</b>				<b>2,02</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 192.570,18</b>

A18: CERRAMIENTO EN LAMINA DE ZINC SOPORTADA EN ESTRUCTURA DE MADERA DE 2,00m DE ALTURA				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>				
Localización y Replanteo manual	m2	6,59	\$ 2.930,00	\$ 19.308,70
<b>CARPINTERIA</b>				
Lmina de zinc	m2	6,59	\$ 25.500,00	\$ 168.045,00
estructura de madera	m2	6,59	\$ 22.906,00	\$ 150.950,54
<b>MANO DE OBRA</b>				
Hora Cuadrilla AA	Hc	6	\$ 17.369,00	\$ 104.214,00
Total Costo Directo				\$ 442.518,24
Administracion	5%			\$ 22.125,91
Imprevistos	3%			\$ 13.275,55
Utilidad	7%			\$ 30.976,28
Total AIU	15%			\$ 66.377,74
IVA sobre utilidad (19%)	19%			\$ 5.885,49
<b>Total</b>				<b>\$ 514.781,47</b>
<b>Cantidad</b>				<b>6,59</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 78.115,55</b>

UD

A19 LAVADERO EN LADRILLO Y CONCRETO PAÑETADO Y ESMALTADO DE DIMENSIONES (L:1,25m*a:0,95m Y 0,81m DE ALTURA)				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>				
Replanteo	m2	1,19	\$ 2.525,00	\$ 2.998,44
<b>MAMPOSTERIA</b>				
Muro en ladrillo comun	m2	3,27	\$ 87.500,00	\$ 286.125,00
Placa en concreto 3000 PSI 10cm	m2	1,19	\$ 80.563,00	\$ 95.869,97
<b>ACABADOS</b>				
Pañete liso 1:3	m2	6,54	\$ 18.506,00	\$ 121.029,24
<b>INSTALACIONES HIDRAULICAS</b>				
Tubería PVC acueducto	ml	3	\$ 7.082,00	\$ 21.246,00
Punto Hidraulico PVC 1/2" lavadero	Pto	1,00	\$ 48.428,00	\$ 48.428,00
<b>INSTALACIONES SANITARIAS</b>				
Tubería PVC Sanitaria 2"	ml	1	\$ 10.833,00	\$ 10.833,00
Salida sanitaria lavadero	Un	1	\$ 47.101,00	\$ 47.101,00
<b>MANO DE OBRA</b>				
Hora Cuadrilla AA	Hc	8	\$ 17.369,00	\$ 138.952,00
Total Costo Directo				\$ 772.582,65
Administracion		5%		\$ 38.629,13
Imprevistos		3%		\$ 23.177,48
Utilidad		7%		\$ 54.080,79
Total AIU		15%		\$ 115.887,40
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 10.275,35
<b>Total</b>				<b>\$ 898.745,39</b>
<b>Cantidad (UND)</b>				<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 898.745,39</b>

A20: HORNILLA EN LADRILLO PAÑETADO DE DIMENSIONES (L:0,83m*a:0,81m Y 1,25m DE ALTURA)				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>				
Replanteo	m2	0,67	\$ 2.525,00	\$ 1.691,75
Excavación manual	m3	0,07	\$ 19.106,00	\$ 1.337,42
<b>MAMPOSTERIA</b>				
Muro en ladrillo comun	m2	4,10	\$ 87.500,00	\$ 358.750,00
<b>MANO DE OBRA</b>				
Hora Cuadrilla AA	Hc	8	\$ 17.369,00	\$ 138.952,00
Total Costo Directo				\$ 500.731,17
Administracion		5%		\$ 25.036,56
Imprevistos		3%		\$ 15.021,94
Utilidad		7%		\$ 35.051,18
Total AIU		15%		\$ 75.109,68
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 6.659,72
<b>Total</b>				<b>\$ 582.500,57</b>
<b>Cantidad (ml)</b>				<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 582.500,57</b>

UD

A21: MUROS EN LADRILLO PÁÑETADOS Y PINTADOS, 1,00m DE ALTURA.				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>				
Replanteo	m2	6,68	\$ 2.525,00	\$ 16.867,00
Excavación manual	m3	1,26	\$ 19.106,00	\$ 24.073,56
<b>MAMPOSTERIA</b>				
Muro en ladrillo comun	m2	6,42	\$ 87.500,00	\$ 561.750,00
Pañete liso	m2	14,84	\$ 18.506,00	\$ 274.629,04
pintura	m2	12,84	\$ 9.510,00	\$ 122.108,40
<b>MANO DE OBRA</b>				
Hora Cuadrilla AA	Hc	8	\$ 17.369,00	\$ 138.952,00
Total Costo Directo				\$ 1.138.380,00
Administracion		5%		\$ 56.919,00
Imprevistos		3%		\$ 34.151,40
Utilidad		7%		\$ 79.686,60
Total AIU		15%		\$ 170.757,00
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 15.140,45
<b>Total</b>				<b>\$ 1.324.277,45</b>
<b>Cantidad (ml)</b>				<b>6,68</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 198.245,13</b>

A22: PUERTA EN CARPINTERÍA DE MADERA SOPORTADA EN ESTRUCTURA Y POSTES DE MADERA DE 2,00m DE ALTURA Y 1,15m DE ANCHO.				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
<b>CARPINTERIA DE MADERA</b>				
Puerta en madera	unidad	1,00	\$ 132.500,00	\$ 132.500,00
Estructura	ml	4,60	\$ 18.506,00	\$ 85.127,60
<b>MANO DE OBRA</b>				
Hora Cuadrilla AA	Hc	3	\$ 17.369,00	\$ 52.107,00
Total Costo Directo				\$ 269.734,60
Administracion		5%		\$ 13.486,73
Imprevistos		3%		\$ 8.092,04
Utilidad		7%		\$ 18.881,42
Total AIU		15%		\$ 40.460,19
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 3.587,47
<b>Total</b>				<b>\$ 313.782,26</b>
<b>Cantidad (ml)</b>				<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>				<b>\$ 313.782,26</b>

UD

## ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS PREDIO RUPA-3-0123

### CONCEPTOS GENERALES

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

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

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

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

CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE	
PREDIO DIRECCION CATASTRAL	
ITEM	SUBTOTAL \$
Gastos de Notariado y Registro por venta a	\$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ -
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 750.000
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	\$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
<b>AVALUO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ -</b>

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

### CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$361,339,273.40
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$750,000.00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$362,089,273.40</b>
<b>SON: TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS CON 40/100 (\$362.089.273,40) M/CTE.</b>	

UD

## I. CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

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

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

### ***Impuesto predial:***

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

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

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

Cordialmente,



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



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



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

UJD

## ACTA DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE AVALÚOS

Fecha: 02 de noviembre de 2021

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

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

No. Radicación	Avaluador Comisionado	Predio (s)	Valor Avalúo
LAC 272-2021	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ	RUPA-3-0123 FMI 254-31952 Cedula catastral 5235400000000000160536000000000 5235400000000000160657000000000 5235400000000000160435000000000	<b>\$362.089.273,40</b>

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$361,339,273.40
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$750,000.00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$362,089,273.40</b>
<b>SON: TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS CON 40/100 (\$362.089.273,40) M/CTE.</b>	

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

UD

Asistentes a la sesión:



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



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



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



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

Lote: Cuenta con servicio de agua y Alcantarillado.  
Área: 10x20 m<sup>2</sup>  
Ubicación: Villas de Palmar (frente al Estadio)  
Contactos: Marín Arteaga - 3134239920  
Costo: \$25.000.000 Negociables



Lotes, para construcción de viviendas.  
Área: 7x12 m<sup>2</sup>  
Ubicación: Barrio Chicamar Alto  
Contacto: Andrés Morillo- 3152232007  
Costo: desde \$14,000,000



Casa - Lote (6x20 mts<sup>2</sup>),  
Cuenta con 4 habitaciones, cocina, Baño, patio amplio y salón múltiple.  
Ubicación: Barrio La Cruz  
Contactos: Fanny Villareal -3123527380  
Costo: \$400.000.000 (Negociables)



PUERRRES



Lotes con servicios públicos de agua, Alcantarillado y gas estacionario.  
Matricula de Luz por requerir en cada Lote  
Área: 6,50x13 m<sup>2</sup>  
Ubicación: Conjunto cerrado Los Pinares  
Contacto: Aldemar Guerrero - 3124184078  
Costo: \$30.000.000 (Negociables)



Lote, cuenta con servicios de agua y alcantarillado.  
Área: 8x18 m<sup>2</sup>  
Ubicación: Chiramar Bajo  
Contactos: Doris Díaz - 3117346985  
Costo: \$35.000.000 (Negociables)



**PUERRES**



Lote cuenta con acceso a conexión de Servicios Públicos.  
Área: 9x10 mt<sup>2</sup>  
Ubicación: Mirador de los Andes  
Contactos: Yenny Romero - 3177242434  
Costo: \$15.000.000 (Negociables)



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



5 Lotes, cuentan con servicios públicos.  
Área: 5x14 m<sup>2</sup> Ubicación: Atrás de la escuela En Iles.  
Contacto: 3154805925 - Pedro Pantoja  
Costo: \$30.000.000 C/U



ILES



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



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



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



ILES



Venta de 5 lotes con servicios de luz y Agua.  
Área: 10x20 mts<sup>2</sup>  
Ubicación: Vereda Capulí  
Contactos Pedro Riascos: 3207300134  
3122594385  
Costo: \$300.000 m<sup>2</sup>



Lote:  
Área: 10x5 m<sup>2</sup>  
Ubicación: el Edén loma alta -lles  
Contacto: 3145749508- 3232477898  
Yimi Portilla.  
Costo: \$45.000,000 (Negociables)



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





Lote:  
Áreas de: 6x 12 mt<sup>2</sup>  
Ubicación: San José del municipio de Iles  
Contactos.3155271067 David Portilla.  
Costo: \$180, 000,000 Millones



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

PORTAFOLIO INMOBILIARIO



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



ILES



Lote con acceso a servicios públicos  
Área: 11x13 mt<sup>2</sup>  
Ubicación: Urbanización Los Andes - Iles  
Contacto: Emiro Riascos - 3184825443  
Costo: \$22.000.000 (Negociables)



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



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





Lote, para conexión a servicios públicos.  
Área: 193,63 m<sup>2</sup>  
Ubicación: El Capulí  
Contactos: 3002005629  
Costo: \$97.000.000 (Negociables)



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



Lote, para conexión a servicios públicos.  
Área: 258,47 m<sup>2</sup>  
Ubicación: El Capulí  
Contactos: 3002005629  
Costo: \$130.000.000 (Negociables)



**ILES**

CONCESION  
Rumichaca  
Pasto



Lote  
Ubicado en el municipio de Tangua  
Áreas: 1.154 mt<sup>2</sup>  
Contacto: 3154434794



Lotes con acceso a servicios públicos  
Área: 314 mts<sup>2</sup>  
Ubicación: Corazón de Jesús  
Tangua  
Contacto: 3105052878- Juan Carlos  
Madera  
Costo: \$70, 000,000 (Negociables)



Lotes con acceso a servicios públicos  
Área: 315 mts<sup>2</sup> Ubicación: sobre la Panamericana  
Tangua  
Contacto: 3105052878 Juan Carlos  
Madera  
Costo: \$50, 000,000 (Negociables)



TANGUA



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



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



Lote  
Ubicación: TANGUA  
Contacto: 3177160301



TANGUA



Lote Con posibilidad de conexión a Servicios públicos  
Área: 5.300 m<sup>2</sup>  
Ubicación: Urbanización Piedra Grande  
Contacto: Segundo Estrada - 3105419838  
Costo: \$130.000 m<sup>2</sup>



Lote  
Área: 6 mt<sup>2</sup> x 12mts<sup>2</sup>  
Ubicación: Barrio Centro  
Contacto Álvaro 3213778485  
Costo: \$ 50.000.000



Lote: vías interiores adoquinadas, Vigilancia y Amplias zonas verdes, posee acueducto Propio y veredal, Energía propia, tiene senderos Ecológicos.  
Área: 1539 m<sup>2</sup>  
Ubicación: Vereda Tamborcillos antes de Tangua  
Sobre la vía panamericana.  
Contacto: 3054175592  
Costo: \$270.000.000



TANGUA



Lote.  
Área: 1.150.000 m<sup>2</sup>  
Ubicación: Municipio de Tangua  
Contacto: 3154434794 Fabio Riascos  
Costo: \$110.000.000 (Negociables)



Lote:  
Información  
Álvaro - 312 7808272



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



TANGUA



Lote. Cuenta con servicios  
Área aproximada: 10x14 m<sup>2</sup>  
Ubicación: Salida a Consacá  
Contacto: Oscar Bastidas - 3152248842  
3156739321  
Costo: \$25.000.000 (Negociables)



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



Consta de 3 habitaciones, 1 patio, 1 baño y zona de lavadero.  
(Vivienda para reconstrucción)  
Ubicación: Vereda Cocha Verde, a 10 minutos del Municipio Yacuanquer  
Área: 2.300 m<sup>2</sup>  
Contacto: Rocío Cárdenas - 3168437052  
Costo: \$60.000.000 (Negociables)



YACUANQUER



Casa lote, no habitable, cuenta con servicios públicos.  
Área aproximada: 6,10x22,50 m<sup>2</sup>  
Ubicación: B/ Santa Clara  
Contacto: Mercedes Rodríguez- 3136889810  
Costo: \$60.000.000 (Negociables)



Casa Lote, no habitable, cuenta con servicios públicos  
Área: 144m<sup>2</sup>  
Ubicación: Salida Municipio de Yacuanquer  
Contacto: Oscar Bastidas - 3152248842  
Costo: \$14.000.000 (Negociables)



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



YACUANQUER

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



Lote, sin servicios públicos  
Área: 5mts<sup>2</sup> x 45 mts<sup>2</sup>  
Ubicación: Vereda Aldea de María  
Contacto: 3154500452 - Jorge Cuasanchir  
Costo: \$25.000.000 (Negociabl



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



CONTADERO



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



Lote, sin servicios públicos. Área: 10x23 m<sup>2</sup>  
Ubicación: Vereda La Josefina, vía Pilcuan  
Contacto: Paola Erazo - 3154455776  
Costo: \$25.000.000 (Negociables)

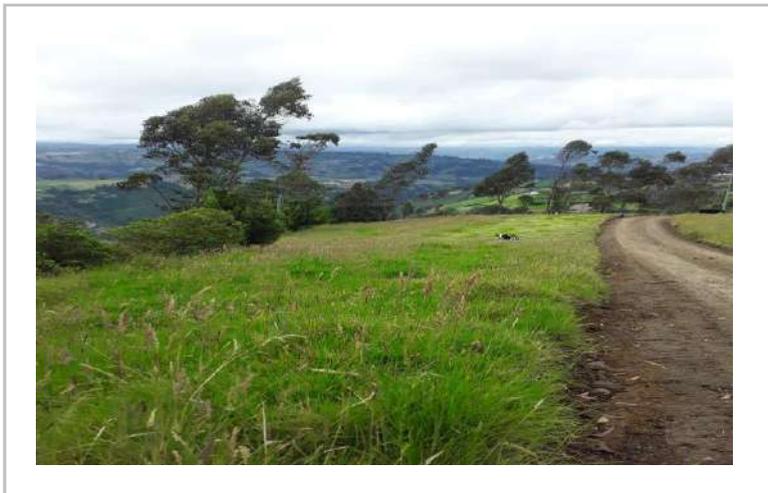


Lote que incluye casa en tapia con 2  
Habitaciones, baño y cocina; cuenta con  
Servicios públicos; sembrados de papa y arveja.  
Área: 5 hectáreas  
Ubicación: Vereda El Culantro  
Contacto: Miriam Guapucal - 3186995919  
Costo: \$400.000.000 (Negociables)



CONTAD



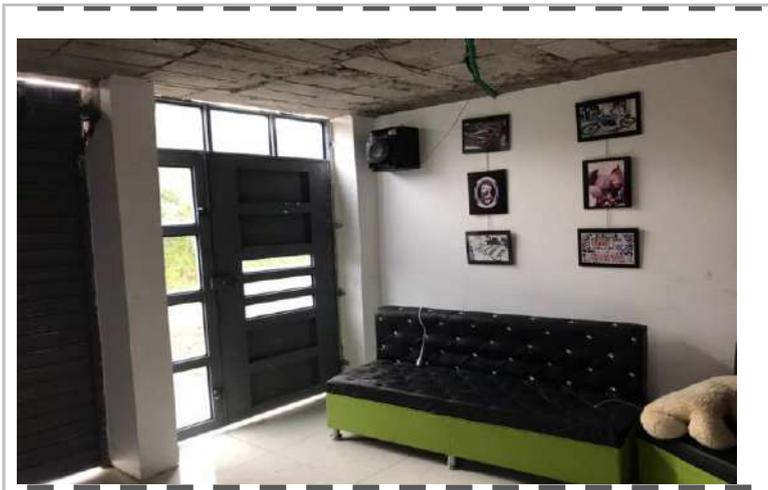


**Lote**  
Área: 1/2 hectárea  
Ubicación: Vereda Culantro - Contadero  
Contacto: Neiro Rosero - 3156005075  
Costo: \$100.000.000 (Negociables)



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

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



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





Lotes campestres, cuentan con todos los Servicios  
Área: Según requerimiento del comprador  
Ubicación: Urbanización Pilcuán  
Contacto: 3104319617 Costo: \$210,000 m<sup>2</sup>



Lote. Se vende el área total o parcializado.  
Área Total: 558,5 m<sup>2</sup>  
Ubicación: Pilcuán Viejo  
Contacto: Marcelo Obando - 3002005629  
Costo: \$400,000,000



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



IMUES





Lote, con servicios públicos.

Área: 7x14,50 m<sup>2</sup> o 180mts

Ubicación: Conjunto cerrado los Balcones,  
Vereda Pilcuan Viejo

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



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

Área: 2000 m<sup>2</sup>

Ubicación: Vereda Pilcuan

Contactos: Rubi Ibarra - 3215006582

Costo: \$ 250.000,000

Casa - 300,000,000 Lote



Lote, con servicios públicos.

Área: Por definir por el comprador

Ubicación: Vereda El Porvenir

Contactos: 3214649179

Costo: Según área requerida



IMUES



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

Área: 1232 m<sup>2</sup> Ubicación: Corregimiento de San Juan  
Contacto: Carlos Vallejo - 3167834173  
Costo: \$90.000.000 (Negociables )



Lote contiguo al estadio, con acceso para Conexión servicios públicos.  
Área: 5300 m<sup>2</sup> Ubicación: Corregimiento de San Juan  
Contacto: Carlos Vallejo - 3167834173  
Costo: \$110.000.000 (Negociables)



Lotes con servicios públicos. Área: 9x15 m<sup>2</sup>  
Ubicación: San Juan - Hogar infantil  
Contacto Luis Alberto Samudio 3128657097  
Costo: \$60000.000 - \$55.000.000 - \$50.000.000 (Negociables)





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

Área: 62 y 45 m<sup>2</sup> respectivamente.

Ubicación: Conjunto Residencial San Sebastián B/Centenario

Contacto: Lina María Arango - 3003457921

Costo: \$90.000.000 y \$65.000.000



Lote con acceso a servicios públicos.

Área: 14x8 m<sup>2</sup>

Ubicación: B/Centenario

Contacto: Mriam Bravo - 315 3161887

Costo: \$110.000.000 ( No Negociables)



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

Área: 1500 m<sup>2</sup>

Ubicación: Corregimiento de San Juan

Contacto: 3116882844

Costo: \$350.000.000 (Negociables)



IPIALES



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



Lote, con cimentaciones para construcción de vivienda. Cuenta con servicios  
Área: 2043 m<sup>2</sup> Ubicación: Vereda Botanilla  
Contacto: Johana Cárdenas - 3014822390  
Costo: \$680.000.000 (Negociables )



Bodega de 3 pisos sin divisiones internas, adecuada actualmente como bodega.  
Área aproximada: 430 mts<sup>2</sup>  
Ubicación: Corregimiento de Catambuco  
Contacto: Carlos Melo - 3164090688  
Costo: \$400.000.000 (Negociables)





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



Lote con acceso a servicios públicos  
Área: 1689 m<sup>2</sup>  
Ubicación: Catambuco  
Contacto: Catalina España  
3164072531  
Costo: \$680.000,000 (Negociables)



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



PASTO



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

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

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

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

Y más adelante agrega:

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

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

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

### **“Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICULO 15. <PRECIO MAXIMO DE ADQUISICION>.**

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

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

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

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

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

<Inciso 2o. declarado INEXEQUIBLE>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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