



CONCESIÓN
**Rumichaca
Pasto**



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

AVISO No. 467 de fecha Veintiocho (28) de Octubre de 2021.

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 veintiuno (21) de octubre de 2021, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-1860-01-21** dirigido a los señores **JAIME ENRIQUE ORTEGA BASTIDAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.356.905 y **MARIANA INES ROMO VILLARREAL**, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.738.721, titulares del derecho real de dominio en razón de la adquisición de una franja de terreno requerida para el Proyecto vial RUMICHACA – PASTO, cuyo contenido se transcribe a continuación:



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

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

Creación

DP-OFC-1860-01-21

San Juan de Pasto, veintiuno (21) de octubre de 2021.

Señores:

JAIME ENRIQUE ORTEGA BASTIDAS.

MARIANA INES ROMO VILLARREAL.

Predio denominado "EL CAPULI LOTE 1", "LOTE "EL CAPULI O EL PORVENIR"

#ILES = "LOTE UNO" y/o "FINCA DE TERRENO, denominado LOTE No. 1".

Vereda El Porvenir, Municipio de Iles.

Departamento de Nariño.

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

Asunto: **Oficio por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a**
segregarse del predio denominado "EL CAPULI LOTE 1", "LOTE "EL
CAPULI O EL PORVENIR" #ILES = "LOTE UNO" y/o "FINCA DE
TERRENO, denominado LOTE No. 1", ubicado en la Vereda El
Porvenir, Municipio de Iles, Departamento de Nariño, identificado
con Cédula Catastral No. 523520002000000030683000000000 y
Matrícula Inmobiliaria No. 244-92505 de la Oficina de Registro de
Instrumentos Públicos de Ipiales (N). RUPA-3-0064-B.

Cordial saludo,

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 y mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.



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



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



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



DP-OFC-1860-01-21

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

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **Agencia Nacional de Infraestructura - ANI** requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial RUPA-3-0064-B (se anexa copia), de **VEINTIOCHO COMA SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (28,62 m²)**, junto con las construcciones anexas, cultivos y/o especies descritos en la Ficha Predial aludida. El área total requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de la abscisa Inicial K 40+729,05 I y Final K 40+730,59 I de la Unidad Funcional No. 3 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS CON VEINTE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$2.450.997,20)** discriminado en el informe avalúo RUPA-3-0064-B.

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 de fecha veintidós (22) de julio de 2021, elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA**, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor de la RUPA-3-0064-B.

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 de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.



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 (3) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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

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

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

00000

DP-OFC-1860-01-21

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 de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el/los propietario(s) o poseedor(es) 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 los 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 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se realiza con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en sede administrativa.

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en el Centro de Control de Operaciones, Vereda el Capulí, Municipio de Iles, Departamento de Nariño, Ruta Nacional 2501, PR 38+500 o



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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



CONCESIONARIA
Rumichaca
Pasto



CONCESIONARIA
Rumichaca
Pasto



DP-OFC-1860-01-21

contactar a nuestra profesional del Área Jurídica Predial **MARIA CATALINA CISNEROS MESIAS** en el teléfono 3116169460 o al correo electrónico mcisneros@uniondelsur.co.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica y Plano Predial de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo, 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.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

GERMAN DE LA TORRE LOZANO
GERENTE GENERAL
CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.
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

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

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



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

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



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

aman

Que el día veintuno (21) de diciembre de 2021, se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-1860-01-21 de fecha veintuno (21) de octubre de 2021, dirigido a los señores **JAIME ENRIQUE ORTEGA BASTIDAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.356.905 y **MARIANA INES ROMO VILLARREAL**, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.738.721, titulares del derecho real de dominio para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1860-01-21 previendo garantizar que se efectuó la misma en relación con la totalidad de los destinatarios en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

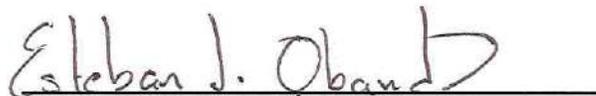
En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1860-01-21 de fecha veintuno (21) de octubre de 2021 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en el Centro de Control y Operaciones, CCO PR 38+500 (km 38.5 Rumichaca – Pasto) Vereda el Capulí, Municipio de Iles, Departamento de Nariño, por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Contra 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 veintiocho (28) diciembre de 2021 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL Tres (03) enero de 2022 A LAS 6:00 P.M

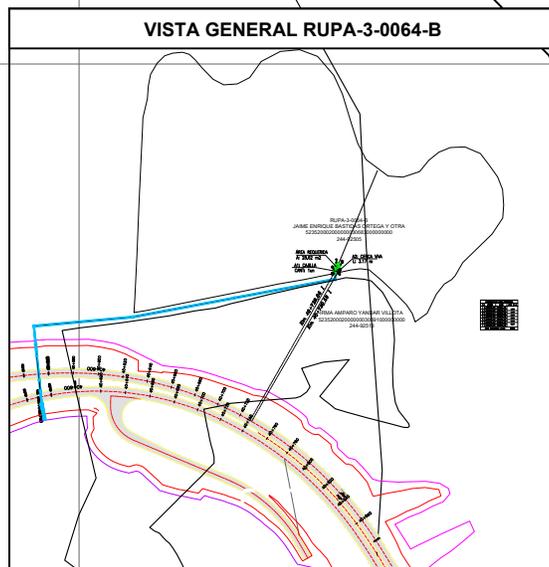
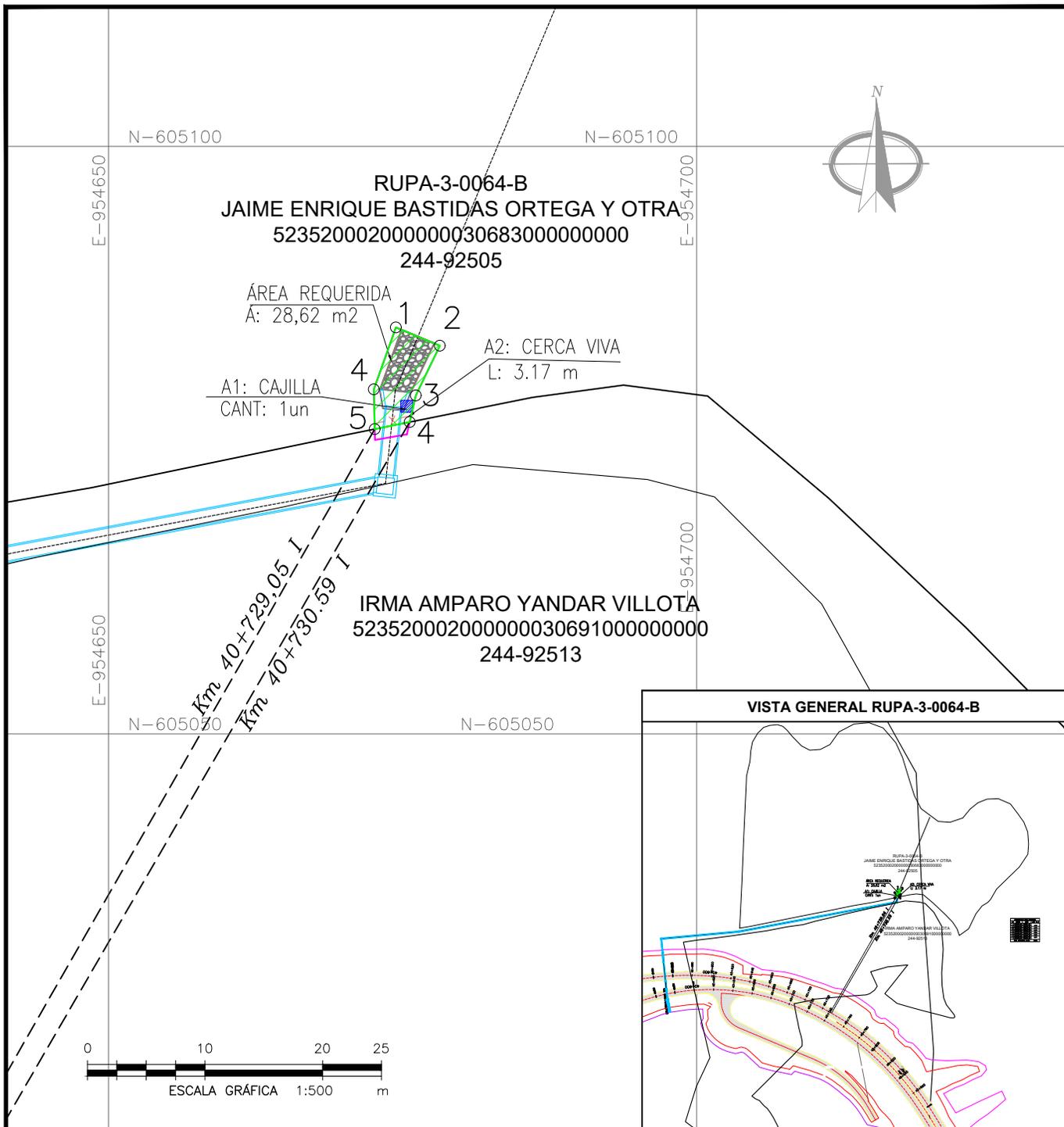


ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA.
Director Jurídico Predial.
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

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

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





PROYECTO RUMICHACA-PASTO		REVISION: ABRIL DE 2021	
			
DISEÑO Y CALCULO: 		PROPIETARIO: JAIME ENRIQUE ORTEGA BASTIDAS Y OTRA	
CUADRO DE AREAS			
AREA REQUERIDA: 28,62 m ²	AREA TOTAL: 42.101,00 m ²	AREA CONST: 0,00 m ²	AREA REMANENTE: 0,00 m ²
		FECHA ELAB.: ABRIL DE 2021	ESCALA: 1:500
		TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 3	No. CATASTRAL: 523520002000000030683000000000
		MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: ILES-NARIÑO	FICHA GRAFICA No. RUPA-3-0064-B NOMBRE ARCHIVO: RUPA-3-0064-B.dwg

JA

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	605084.60	954674.43	4.05
2	605083.04	954678.17	
3	605078.81	954676.12	4.70
4	605076.54	954675.60	2.33
5	605075.94	954672.63	3.03
6	605079.32	954672.56	3.38
1	605084.60	954674.43	5.60
ÁREA REQUERIDA (m2):			28.62

PROYECTO RUMICHACA-PASTO		REVISION: ABRIL DE 2021	CONVENCIONES CARRIL VÍA PROYECTADA LÍNEA DE COMPRA EJE DE VÍA PROYECTADA ÁREA REQUERIDA EJE DE VÍA EXISTENTE ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA BERMA PROYECTADA ÁREA REMANENTE CALZADA VÍA EXISTENTE ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS CALZADA VÍA PROYECTADA ÁRBOL LÍNEA DE CHAFLANES CERCA CONSTRUCCIONES EXISTENTES LINDERO CUERPOS DE AGUA CULTIVOS	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 UNIÓN DEL SUR		
DISEÑO Y CÁLCULO: 	PROPIETARIO: JAIME ENRIQUE ORTEGA BASTIDAS Y OTRA			
CUADRO DE ÁREAS ÁREA REQUERIDA: 28,62 m2 ÁREA TOTAL: 42.101,00 m2 ÁREA CONST: 0,00 m2 ÁREA REMANENTE: 0,00 m2		FECHA ELAB.: ABRIL DE 2021	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 3	
		ESCALA: N/A	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: ILES-NARIÑO	
		No. CATASTRAL: 523520002000000030683000000000		FICHA GRÁFICA No. RUPA-3-0064-B NOMBRE ARCHIVO: RUPA-3-0064-B.dwg

JA



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

**PROYECTO RUMICHACA - PASTO
N° RADICACIÓN: LAC 105-2021
PROPIETARIO: JAIME ENRIQUE ORTEGA BASTIDAS Y OTRA
SOLICITADO POR: CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
DEPARTAMENTO DE NARIÑO
MUNICIPIO DE ILES
VEREDA: EL PORVENIR
DIRECCION: EL CAPULI LOTE 1
PREDIO RUPA 3-0064-B**

PASTO, JULIO 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

1. INFORMACIÓN GENERAL	
1.1 SOLICITANTE	Concesionaria vial Unión Del Sur
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Rural
1.3 FECHA DE SOLICITUD	02/07/2021
1.4 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo – Rural
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	El Capulí Lote 1
1.7 VEREDA O BARRIO	El Porvenir
1.8 MUNICIPIO	Iles
1.9 DEPARTAMENTO	Nariño
1.10 ABSCISAS	AREA REQUERIDA Inicial: Km 40+729.05 Final: Km 40+730.59 MARGEN IZQUIERDA TRAMO PILCUAN - EL PEDREGAL LONGITUD EFECTIVA: 0.00 METROS
1.11 USO ACTUAL DEL PREDIO	Agropecuario
1.12 USO PERMITIDO SEGÚN NORMA DE USO.	De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Iles, aprobado mediante acuerdo No. 019 de 30 de noviembre de 2003, se establece que el predio se clasifica de la siguiente manera: Clasificación de Suelos: Suelo Rural. Uso de Suelo: Áreas con problemas de erosión, sequía y quemas (ZAGF-3) Uso Principal: Sistemas Agroforestales con cultivos misceláneos Usos Compatibles: Sistemas Silvopastoriles Usos Condicionados: Piscicultura pecuarios Usos Prohibidos: Agricultura mecanizada intensiva, uso urbanístico
1.13 INFORMACIÓN CATASTRAL	
CEDULA CATASTRAL	523520002000000030683000000000
Área de terreno	4ha 2.102,00 m2
Área de construcción	0.0 m2
Avalúo catastral (2021)	\$ 65.729.000
1.14 FECHA DE LA VISITA	8 de julio de 2021

JD

1.15 FECHA DEL INFORME	22 de julio de 2021
1.16 AVALUADOR COMISIONADO	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

2 RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS
--

2.1. FICHA PREDIAL
2.2. PLANO DE AFECTACIÓN
2.3. ESTUDIO DE TITULOS
2.4. CERTIFICADO DE USO DEL SUELO
2.5. FMI 244-92505
2.6. ESCRITURA PUBLICA NO 4856 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2011 NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE PASTO

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO	Jaime Enrique Ortega Bastidas y Otra
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Publica No 4856 Del 05 De septiembre De 2011 Notaria Cuarta Del Circulo De Pasto
3.3. MATRICULA INMOBILIARIA	244-92505
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	Remitirse al numeral V del estudio de títulos RUPA-3-0064-B

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. GENERALIDADES	Sector con influencia de vía intermunicipal, se ubica al sur oriente de la cabecera urbana del municipio de Iles, con uso actual de suelo mixto, Temperatura promedio: 18° y 24° C, clima cálido seco. Precipitación: 500 a 1000 mm año. Altura sobre el nivel del mar: 1000 -2190 m.s.n.m.
4.2. DELIMITACIÓN	La vereda El Porvenir se ubica en el sector rural, al nor-oriente de la cabecera urbana del municipio de Iles, presenta vías de acceso vehiculares afirmadas en buen estado de conservación; sector que se puede delimitar de la siguiente manera: NORTE: Vereda Pilcuán, Municipio de Imués. SUR: Vereda El Salado ORIENTE: Cauce del Rio Guáitara OCCIDENTE: Veredas San Javier y Loma Alta.
4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la agricultura de cultivos de pan coger y actividades agropecuarias de pequeña escala, por su clima medio se presentan loteos o parcelaciones en los que se desarrollan actividades recreativas y de descanso.
4.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural
4.5. TOPOGRAFÍA	El sector se caracteriza por presentar topografías moderadamente escarpadas con pendientes entre

JD

	<p>los rangos del 8 y 25% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Rio Guaitara.</p>
<p>4.6. CARÁCTERISTICAS CLIMATICAS</p>	<p>Temperatura promedio: 18° y 24° C, clima cálido seco. Precipitación: 500 a 1000 mm año. Altura sobre el nivel del mar: 1000 -2190 m.s.n.m.</p>
<p>4.7. CONDICIONES AGROLÓGICAS</p>	<p>Asociación Pilcuán (PI) Fase Plcd, Plde, Plde2, Ple2 Suelos de vertiente de cordillera, con relieve fuertemente quebrado a escarpado y pendientes predominantes 25-50% y mayores, ubicados en alturas de los 2000 a los 2900 metros sobre el nivel del mar. Son suelos superficiales, originados a partir de tobas y cenizas volcánicas; de colores pardos muy oscuros y texturas moderadamente finas a finas. Presenta ligeras variaciones en color, textura y profundidad. Son fuerte a medianamente ácidos, alta capacidad de intercambio catiónico, regulares las bases totales, alta la saturación de bases totales, regular la de calcio, pobre a regular la de magnesio y pobre la de potasio; contenido normal de carbón orgánico en el primer horizonte, muy pobre el fósforo aprovechable. Drenaje externo muy rápido, interno medio y natural excesivo. Con pendientes 7-12% y 12-25%, suelos superficiales a moderadamente profundos, aptos para la explotación ganadera y la reforestación; pendientes 12-25 y 25-50%, suelos de relieve quebrado a fuertemente quebrado; superficiales; aptos para la reforestación y la ganadería; pendientes 12-25% y 25-50%; suelos con erosión ligera a moderada; relieve quebrado a fuertemente quebrado; aptos para la reforestación. Estos suelos se localizan en las veredas de: Loma Alta, San Antonio, San Francisco, San Javier, Tamburán, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Villa Nueva.</p> <p>Asociación Funes (FF) FASE FFab, FFbc, FFc, FFab1, FFbc1, FFcd A esta asociación corresponde un conjunto de pequeñas terrazas escalonadas de origen Fluvio volcánico, disectadas por profundas cárcavas angostas. Estas terrazas o están influidas por materiales coluviales en muchos sectores; así los suelos se han formado tanto de coluviones finos, como de tobas y algo de cenizas volcánicas.</p>

JD

	<p>Tienen un relieve fuertemente ondulado a moderadamente inclinado con pendientes predominantes de 3-7% y 7-12%; están a alturas comprendidas entre los 1500 y 2700 metros sobre el nivel del mar. Estos suelos presentan limitantes en su profundidad efectiva, ya sea por la presencia de capas duras o de tobas superficiales, sobre rocas diversas, vertientes escarpadas y materiales más o menos sueltos. Con pendientes 1-3, 3-7 y 7-12%. Suelos moderadamente profundos a superficiales, relieve plano a ondulado; pendientes 3-7, 7-12 y 12-25%, ligera a moderadamente erosionados, superficiales, fuertemente ondulados, aptos para la ganadería; pendientes 7-12 y 12-25%; superficiales, en planos inclinados; aptos para la ganadería.</p> <p>Este tipo de suelos se encuentra en las veredas de: Urbano, La Esperanza, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Loma Alta</p> <p>Asociación Guáitara (GS) FASE GSf3</p> <p>Suelos ubicados en los cañones del río Guáitara, donde se aprecian escarpes de 800 a 1000 metros de altura y un alto porcentaje de afloramientos rocosos constituidos principalmente por andesitas y tobas aglomeráticas con fragmentos de diabasas, andesitas y granitos. Se presentan en alturas entre 1900 y 2900 metros sobre el nivel del mar, de relieve escarpado y pendientes mayores del 50%. Estos suelos no son aptos para actividades agropecuarias; su uso más adecuado es la reforestación y la conservación de la vegetación nativa existente que impida la erosión y contribuya a conservar las aguas.</p> <p>Este tipo de suelos se encuentra en las veredas de: El Rosario, El Porvenir, El Capulí, Tablón Alto y Bajo, La Esperanza y Urbano.</p> <p>Clases agrológicas por capacidad de uso del suelo Clase III</p> <p>Son suelos apropiados para cultivos permanentes utilizando métodos intensivos. Estos suelos presentan severas limitaciones que reducen la elección de plantas o requieren prácticas especiales de conservación, o ambas a la vez. Pueden ser utilizados para cultivos agrícolas, pastos, pastoreo extensivo, producción forestal,</p>
--	--

JD

	<p>mantenimiento de la vida silvestre, etc. Las limitaciones de los suelos de esta clase pueden resultar del efecto de uno o más de los siguientes factores: pendiente moderadamente elevadas, alta susceptibilidad a la erosión por agua o viento, o efectos adversos severos de pasadas erosiones, frecuentes inundaciones, fertilidad del subsuelo muy baja, humedad o condiciones de hidromorfía que continúan después del drenaje, poco espesor hasta la roca madre, baja capacidad de retención de agua, baja fertilidad. En el municipio de Iles la clase III cubre una extensión de 390.82 ha, y representan el 4.65 % del total de hectáreas del municipio; encontrándose en las siguientes veredas: San Francisco, Villa Nueva, Tablón Alto, Urbano y Tamburán.</p> <p>Subclase III sc6 Ocupa la posición de las mesas de la altiplanicie de clima medio seco. Forman parte de esta unidad los suelos Typic Haplustolls, Cumulic Haplustolls y Typic Argiustolls (ArBb, ArBc).</p> <p>Estos suelos presentan relieve ligeramente inclinado con pendientes 3-7% y moderadamente inclinado, con pendientes 7-12%, son moderadamente profundos, o de texturas medias y moderadamente finas, bien drenados, moderada a ligeramente ácidos, fertilidad alta, alta saturación de bases, alto contenido de materia orgánica y bajo contenido de fósforo. Las principales limitantes moderados para el uso son las escasas y mala distribución de Lluvias y la moderada profundidad efectiva de los suelos. Actualmente se utilizan en cultivos de subsistencia maíz, frijol y cultivos transitorios comerciales semi tecnificados como caña de azúcar, frijol, maíz, aprovechando las escasas lluvias de abril y mayo en el primer semestre y septiembre y octubre en el segundo; en menor porcentaje estas tierras, se encuentran en pastos naturales, con ganadería extensiva. Son tierras recomendadas para cultivos como plátano, maíz, piña, frutales, cítricos y pastos resistentes a las sequías.</p> <p>FUENTE: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Nariño. Capítulo 3 y 7. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.</p>
--	---

JD

4.8. SERVICIOS PUBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.9. SERVICIOS COMUNALES	La Vereda El Porvenir cuenta con instituciones de educación básica y media, localizadas en el centro poblado, así como los servicios básicos de salud. La asistencia técnica, administrativa y financiera es ofrecida por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Iles.
4.10. VIAS DE ACCESO AL SECTOR	<p>La principal vía de acceso al sector es la Panamericana Tipo 1, vía nacional que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.</p> <p>El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e Inter-veredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: Buses, taxis, camperos, buses escaleras, de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. El transporte masivo que se realiza entre el Municipio de Imues y los municipios de Pasto, Ipiales, Túquerres y Tumaco entre otros, es realizado por las Empresas Organizadas. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel Inter-veredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente.</p>

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Iles, aprobado mediante acuerdo No. 019 de 30 de noviembre de 2003, se establece que el predio con No. Predial 523520002000000030683000000000 se clasifica de la siguiente manera:

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

Clasificación de Suelos: Suelo Rural.

Uso de Suelo: Áreas con problemas de erosión, sequía y quemas (ZAGF-3)

Uso Principal: Sistemas Agroforestales con cultivos misceláneos

Usos Compatibles: Sistemas Silvopastoriles

Usos Condicionados: Piscicultura pecuarios

Usos Prohibidos: Agricultura mecanizada intensiva, uso urbanístico

UD

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE					
6.1 UBICACIÓN	El predio El Capuli Lote 1 se encuentra en la vereda El Porvenir en el municipio Iles-Nariño. El área requerida se encuentra determinada así: ÁREA REQUERIDA Inicial: Km 40+729.05 Final: Km 40+730.59 MARGEN IZQUIERDA TRAMO PILCUAN - EL PEDREGAL LONGITUD EFECTIVA: 0.00 METROS				
6.2 ÁREA DEL PREDIO	Área Total: 42.101,00 m ² Área Requerida: 28.62m ² Área Sobrante: 42.072,38 m ² Área Remanente: 0,00 m ² Área Total Requerida: 28,62 m ²				
6.3 LINDEROS GENERALES	Son los contenidos en la Escritura Pública No. 4856 del 05 de septiembre de 2011 Notaría Cuarta del Círculo de Pasto, y son: <i>“NORTE, con el rio Sapuyes, con una longitud de 456,79 ml; SUR, con el lote 9, carretera a la Vereda Porvenir al medio, longitud de 217.86 ml; ORIENTE, con zangón lindero cerca de alambre por medio, en una longitud de 76.25 mts; OCCIDENTE, con el lote. 2 en una longitud de 194.27 mts, mojones conocidos por medio y termina.”</i>				
6.4 LINDEROS DEL AREA REQUERIDA <u>FUENTE:</u> Linderos identificados con base en la Ficha Predial RUPA-3-0064-B	ÁREA REQUERIDA Norte: En longitud de 4.05 m con Jaime Enrique Ortega Bastidas y Otra (1-2) Sur: En longitud de 3.03 m con Irma Amparo Yandar Villota / Camino al medio (4-5) Oriente: En longitud de 7.03 m con Jaime Enrique Ortega Bastidas y Otra (2-4) Occidente: En longitud de 8.98 m con Jaime Enrique Ortega Bastidas y Otra (5-1)				
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

UD

	1	0-7% Plana	Rural	Zona para el Establecimiento de Sistemas Silvopastoriles para recuperación de suelos (ZSSP - s).	Agropecuario.
6.9 EXPLOTACION ACTUAL DEL SUELO	Agropecuario				
6.10 CONSTRUCCIONES	El predio objeto de estudio no posee construcciones principales.				
6.11 ESPECIFICACIONES	El predio objeto de estudio no posee construcciones principales.				
6.12 CONSTRUCCIONES ANEXAS	El predio objeto de avalúo presenta las siguientes construcciones anexas: A1: Cajilla para riego en mampostería de ladrillo sin pañetar externamente y pañetada internamente de 1.0m x 1.0m, cuenta con tapa en concreto con un espesor de 8cm y una profundidad de 0.80m A2: Cerca viva con plantas de quillototo, lechero, limón incluye 4 hiladas de alambre de púas.				
6.13 CULTIVOS / ESPECIES	Especie	Cantidad	Unidad	Estado Fitosanitario	Estado Fenológicos
	Arbol de limón	2	Und	Bueno	En producción
	Arbol de Guayacán	1	Und	Bueno	En producción
7 METODOLOGIA VALUATORIA					
<p>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:</p> <p>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</p>					

UD

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 realizar la investigación directa.

VALORACION DE LAS ESPECIES VEGETALES.

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

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

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

DECADENCIA: a partir del momento en que la planta requiere ser remplazada o renovada, 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 esta Corporación con el fin de obtener la estimación comercial de dichos elementos.

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

Con relación a las especies vegetales de nacimiento 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.

JD

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

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO
RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS**

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 16 ofertas que relacionamos a continuación:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	Lote	Pilcuán Internet	\$ 350.000.000,00	1.600	0,00	Pilcuán Internet	particular	310894,2189
2	Lote	Lote entrada	\$ 55.000.000,00	216	0,00	Lote entrada	particular	317308,3698
3	Casa	Casa amarilla	\$ 90.000.000,00	272	100,00	Casa amarilla	particular	321242,9144
4	Lote	El Povenir	\$ 40.000.000,00	160	0,00	El Povenir	particular	310436,9695
5	Casa	Otra Atrás Escuela	\$ 260.000.000,00	160	200,00	Otra Atrás Escuela	particular	315522,9822
6	Lote	Urbanizacion Mirador del Sol - Pilcuan	\$ 75.000.000,00	225	0,00	Puerta del Sol	particular	315579,7158
7	Lote	Urbanizacion Mirador del Sol - Pilcuan	\$ 80.000.000,00	225	0,00	Condominio Mirador del Sol	Samuel Vallejo	3155797158
8	Lote	Urbanizacion Mirador del Sol - Pilcuan	\$ 90.000.000,00	225	0,00	Condominio Mirador del Sol	Juan Carlos Bustos	3162931003
9	Lote	Urbanizacion Remansos del Povenir - Pilcuan	\$ 70.000.000,00	189	0,00	Condominio Remansos del Povenir	Luis Potosi	3128253085
10	Lote	Pilcuan Viejo - Imues	\$ 696.000.000,00	1.740	0,00	Entrada antigua via lles	Alejandro Moran	3148722234
11	Lote	Barrio El Paraiso	\$ 65.000.000,00	200	0,00	Barrio El Paraiso Pilcuan lles	Nelson Quisquiltud	
12	Lote	Pilcuan - lles	\$ 75.000.000,00	200	0,00	Loteo por la antigua via a lles	Aviso	3168347261
13	Lote	Pilcuan-lles	\$ 80.000.000,00	552	0,00	Pilcuan lles	Alejandra Coral	3164437079
14	Lote	Arco Iris Reservado-vereda El Povenir	\$ 27.000.000,00	200	0,00	Condominio Arco Iris Reservado	Alirio Burbano	3104190746
15	Lote	Arco Iris Reservado-vereda El Povenir	\$ 33.000.000,00	200	0,00	Condominio Arco Iris Reservado	Letrero en el condominio	3168347261
16	Lote	Arco Iris Reservado-vereda El Povenir	\$ 27.000.000,00	200	0,00	Condominio Arco Iris Reservado	Filipo Ortega	3216476916

DEPURACIÓN DEL MERCADO

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 Povenir	\$ 27.000.000	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 Quemas	Alirio Burbano	3104190746
23	Arco Iris Reservado - Vereda El Povenir	\$ 33.000.000	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 Quemas	Letrero En Condominio	3168347261
24	Arco Iris Reservado - Vereda El Povenir	\$ 27.000.000	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 Quemas	Filipo Ortega	3216476916

Nota: De las dieciséis ofertas, se depuraron tres que son las representativas del lote urbanizado en el sector.

**INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)
PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):**

JD

NOMBRE	R.A.A. No.	PROFESIÓN	TELEFONO / CELULAR	VALOR /m2
Segundo Armando Quiñonez Sanchez	5.219.854	Perito SCA	3122610449	\$ 36,000.00
Hugo Gonzalez	1.801.536	Perito IGAC	3207493980	\$ 39,000.00
Carlos Arango	98.389.252	Perito SCA	3113216199	\$ 36,000.00
Martin Agreda Zambrano	87.571.197	Perito RNA	3103978335	\$ 36,000.00
Piedad Burgos	30.737.915	Perito RNA	3155805063	\$ 35,000.00
PROMEDIO				\$ 36,400.00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 1,516.58
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4.17%
LIMITE SUPERIOR				\$ 37,916.58
LIMITE INFERIOR				\$ 34,883.42

NOTA: se deja constancia bajo la gravedad del juramento que se ha utilizado la investigación directa, por encuestas efectuadas a peritos de amplia experiencia en la materia, considerando que, al momento de la investigación económica en terreno, se encontraron ofertas y transacciones sobre predios que no permitieron la aplicación de la metodología comparativa del mercado. En consecuencia, se consulta lo establecido en el artículo 9º de la Resolución 620 de 2.008, por tratarse de un terreno rural de mediana extensión con topografía inclinada sobre la vía Panamericana, vía de primer nivel y quebrado al fondo y en una zona donde está establecido el uso de vivienda campesina y vivienda campestre, cuyo uso actual es de vivienda campestre.

CALCULOS VALOR TERRENO

PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO COMPARACION)

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
PROMEDIO		\$ 136.800,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 10.132,50
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		7,41%
LIMITE SUPERIOR		\$ 146.932,50
LIMITE INFERIOR		\$ 126.667,50

ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que se presentan como de menor extensión, para desarrollo residencial y cuentan con las obras básicas de urbanismo. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno urbanizado por esta metodología, la cual arroja que el más probable valor del metro cuadrado del terreno de uso residencial y urbanizado es por aproximación el Promedio obtenido en la investigación, equivalente a **CIENTO TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$136.800)** por metro cuadrado.

El valor estimado cumple con las condiciones de (topografía, vías, servicios, etc.), del sector,

JD

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.

EJERCICIOS RESIDUALES.

Como el área valorada corresponde a la de un predio de mayor extensión, y no existe mercado actual para lotes con este tipo de áreas, para la estimación del precio de un terreno en bruto, 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:

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

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
I	PRELIMINARES				
	Topografía	M2	10.000,00	707,11	7.071.060
	Localización y replanteo con equipo	M2	10.000,00	3.154,00	31.540.000
	Cerramiento en malla Verde H= 2.00 m	ML	400,00	6.157	2.462.800
	Descapote a máquina	M²	5.000,00	6.196	30.980.000
	Estudios, diseños e inventoría	GLOBAL	1,00	6.226.773	6.226.773
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				
	ACUEDUCTO				
	Red matriz tubería PVC 4" RDE 21	ML	392,00	97.556	38.241.952
	Red principal PVC 3/4	ML	480,00	26.713,7	12.822.557
	ALCANTARILLADO				
	Pozo de inspección D= 1.50 MH > 3,50	UND	3,00	2.905.008	8.715.024
	Tubería pvc alcantarillado 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
III	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
	Postes concreto h = 12 m. (inc atraque y cámara)	UND	8,00	1.751.681	14.013.448
	Postes concreto h = 10 m. (inc atraque y cámara)	UND	16,00	1.303.800	20.860.800
	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	1.412.986	16.955.832
	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
VI	VÍAS				
	URB PRIMARIO				
	Afirmado malla Vial Local(base y sub base)	M²	800,00	61.596	49.276.800
	Excavación a máquina	M3	64,00	29.497	1.887.816
	COSTO TOTAL DEL PROYECTO				\$ 421.344.942,85
	AIU (5 %)	5%			\$ 21.067.247,14
	COSTO FINAL DEL PROYECTO				\$ 442.412.189,99
	COSTO DE URBANISMO (\$/M²) AREA LOTE				\$ 44.241,22

JD

Desarrollando la formula tenemos:

% ocupación	50%
Valor terreno urbanizado	\$ 136.800
Costos de urbanismo	\$ 44.241
Ganancia	15%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	\$ 118.957
(Vtu / 1+ G) - CU	\$ 74.716
V.T.B	\$ 37.357,76

En conclusión, el valor del metro cuadrado del terreno en bruto, es equivalente a **TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS (\$37.360,00)** por m2.

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metros cuadrados	\$ 37.360

7.1 CULTIVOS O ELEMENTOS PERMANENTES

Especie	Estado y Conserv.	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Sub- total
Arbol de Limon	Bueno-Producción	2	Und	\$ 70,000	\$ 140,000.00
Arbol de Guayacan	Bueno-Producción	1	Und	\$ 175,000	\$ 175,000.00
VALOR TOTAL					\$ 315,000.00

7.2 PARA LAS CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICION:

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

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

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

CONSTRUCCION	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
A1: Cajilla para riego en mampostería de ladrillo sin pañetar externamente y pañetada internamente de 1.0m x 1.0m,	15	Bueno	70

JD

cuenta con tapa en concreto con un espesor de 8cm y una profundidad de 0.80m			
A2: Cerca viva con plantas de quillotoco, lechero, limon incluye 4 hiladas de alambre de puas	N/A	N/A	N/A

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
A1: Cajilla para riego	15	70	21.43%	2	15.21%	\$ 449,835.76	\$68,407	\$381,429	\$ 381,400
C2: Cerca Viva	0	0	#DIV/0!	0	FALSO	\$ 216,162.14	\$0	\$216,162	\$ 216,200

8 CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural de la Vereda El Porvenir del municipio de Iles.
- Es un sector rural donde existe la presencia de vivienda campesina y vivienda campestre debido a que cuenta con clima agradable para veraneo.
- Debido a su ubicación cercana a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público hasta el cruce con la antigua vía a Iles.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal y energía eléctrica y servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos.
- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.
- Valorización en la zona en los últimos años para el sector ha sido estable de variación positiva.

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- Es un predio rural con un área total de 42.101,00 m² y un área afectada de 28,62 m².
- El predio tiene topografía plana y presenta forma de un polígono irregular.
- Tiene disponibilidad de agua de acueducto veredal y energía eléctrica, servicios actualmente inactivos.

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:

UD

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO				
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUB- TOTAL
Terreno	28,62	m ²	\$ 37.360,00	\$ 1.069.243,20
A1: Cajilla para riego	1,00	und	\$ 381.400,00	\$ 381.400,00
A2: Cerca Viva	3,17	m	\$ 216.200,00	\$ 685.354,00
Cultivos y especies	1,00	Glb	\$ 315.000,00	\$ 315.000,00
VALOR TOTAL				\$ 2.450.997,20

SON: DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS CON 20/100 (\$2.450.997,20) M/CTE.

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

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

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- Que el valuador, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el área de terreno avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de sus servicios profesionales
- 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

UD

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

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



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



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



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

**DOCUMENTOS ANEXOS
ANEXO FOTOGRAFICO**

AREA REQUERIDA DEL PREDIO



A1: CAJILLA PARA RIEGO



A2: CERCA VIVA



ARBOL DE LIMON



ARBOL DE GUAYACAN



UFD

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
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 Chirimoya	13.900 / Und.	46.300 / Und.	23.150 / Und.
Árboles de Chilca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Durazno	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Encino	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Espina Amarilla	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Eucalipto	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Floripondio			
Árbol de Feijoa	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de gradillo		80.000/und	
Árbol de guayacan	82.500 / Und.	175.000 / Und.	137.500 / 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.
Árbol de Moquillo		20.000/und.	
Árbol de Mote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Manzana	14.000 / Und.	48.000 / Und.	24.000 / Und.
Árbol de Mango	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Mayo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Morochillo	4.200 / Und.	14.000 / Und.	7.000 / Und.
Árbol de Naranja	64.000 / Und.	212.000 / Und.	106.000 / Und.
Árbol de Nogal	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Níspero		40.000/und.	

UD

Árbol de Pera	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Papaya	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Quillotocto	17.350/UNIDAD	57.900/UNIDAD	28.950/UNIDAD
Árbol de Pepino	17.350/UNIDAD	57.900/UNIDAD	28.950/UNIDAD
Árbol de Tomate		41.400,0/UNIDAD	
Árbol de zapallo	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 café	620/m2	2.080/m2	1.040/m2
Cultivo de Cilantro	108/m2	180/m2	220/m2
Cultivo de Frijol		4.592.697 / Ha.	
Cultivo de Haba		7.248.346/	
Cultivo de Lechuga		11.436.079/Ha	
Cultivo de Maíz		2.469.571 / Ha.	
Cultivo de Mora	979/ m2	3.264/ m2	1.632/ m2
Cultivo Mixto		2.016.000 / Ha.	
Cultivo de Papa		6.093.432 / Ha.	
Cultivo de Pasto (Saboya)		3.412.241 / Ha.	
Cultivo de Pasto (raygrass)		320 / 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
Limón	48.000/und	56.000/und	32.000/und
Lulo	1800/und.	3.000/und	1.200/ und
Lechuga (m2)	600/m2	2.000/m2	1.280/m2
Mamoncillo	150.000/und.	250.000/und	100.000/und.
Naranja	60.000/und	100.000/und	40.000/und.
Planta de Ají	1.800/und	3.000/und.	1.200/und
Planta de Achiote		7.000/und	
Plantas Aromáticas	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Arracacha	950/und	3.200/und.	1.600/und
planta de Banano	11.100/und	37.000/und	18.500/und
Planta de Borrachero	3.150/UNIDAD	10.500/UNIDAD	5.250/UNIDAD
Planta de Calabaza	3.500/UNIDAD	23.100/UNIDAD	11.550/UNIDAD
Planta de Café	11.050/UNIDAD	36.800/UNIDAD	18.400/UNIDAD
Planta de Cidrón	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Colla	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.

UD

Planta de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Plantas de Calabaza	7.000,0/UNIDAD	24.0000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Planta de Escancel	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Fique	6.000 / Und.	21.000 / Und.	11.000 / Und.
Planta de Flor de Quinde	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Freijoa	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Planta de Granadilla	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 limon	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	7.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Planta de Morochillo		4.150/UNIDAD	
Plantas medicinales		5.000/und.	
Plantas Ornamentales	8.000,0/UNIDAD	27.000,0/UNIDAD	14.000,0/UNIDAD
Planta de Quillotoco	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Sabila	950/und	3.200/und.	1.600/und
Planta de Solla	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Tomate de árbol	1.750/und	5.800/und.	2.900/und
Planta de Uchuva	5.300 / Und.	18.000 / Und.	8.800 / Und.
Planta de Veranera		15.000/und.	
Planta de Yuca		5.600/und	
Planta de Zapallo	7.000 / Und.	24.000 / Und.	12.000 / Und.
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 Kikuyo	20 / m2	60 / m2	30 / m2
Planta de hierba mora	3.500 / Und.	11.600/ Und.	5.800/ Und.
Planta de Cope		15.800/ 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.
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.

JD

Bosques Nativos	650 / m2	2200 / m2	1100 / m2
Apio	50/ Und.	150/ Und.	100/ Und.
Mote	650/ Und.	2100/ Und.	1050/ 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
Rosa	8350/ Und.	27800/ Und.	13900/ Und.
Orquidea	7550/ Und.	25200/ Und.	12600/ Und.
Jazmin	1700/ Und.	5600/ Und.	2800/ 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.
Chupaya	2.500/ Und.	8.350 / Und.	4.150 / Und.
Sancia	4.750 / Und.	15.800 / Und.	7.900 / Und.



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

UD

ANEXO CALCULO DE CONSTRUCCIONES

A1. CAJILLA PARA RIEGO				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
PRELIMINARES				
Replanteo	m2	1,00	\$ 2.770,00	\$ 2.770,00
ESTRUCTURA Y ACABADOS				
Estructura en Ladrillo	m2	0,84	\$ 58.773,00	\$ 49.369,32
Pañete Impermeabilizado	m2	1,82	\$ 36.499,00	\$ 66.428,18
Piso y tapa de concreto de 8 cm- malla electrosoldada	m2	0,98	\$ 131.806,00	\$ 129.169,88
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 17.369,00	\$ 138.952,00
Total Costo Directo				\$ 386.689,38
Administracion		5%		\$ 19.334,47
Imprevistos		3%		\$ 11.600,68
Utilidad		7%		\$ 27.068,26
Total AIU		15%		\$ 58.003,41
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 5.142,97
Total				\$ 449.835,76
Cantidad (UND)				1,00
Valor adoptado				\$ 449.835,76

A2: Cerca viva en plantas de Quillotocto, Lechero, Limon con 4 hiladas de alambre de puas.				
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Valor por APU
PRELIMINARES				
Localización y Replanteo manual	m2	3,17	\$ 2.930,00	\$ 9.288,10
CARPINTERIA				
Alambre de Puas	m	12,68	\$ 692,36	\$ 8.779,12
Grapas	Kg	1,00	\$ 6.500,00	\$ 6.500,00
Planta de Quillotocto	und	5,00	\$ 33.000,00	\$ 165.000,00
Planta de Lechero	und	5,00	\$ 33.000,00	\$ 165.000,00
Planta de Limon	und	5,00	\$ 33.000,00	\$ 165.000,00
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA	Hc	4	\$ 17.369,00	\$ 69.476,00
Total Costo Directo				\$ 589.043,22
Administracion		5%		\$ 29.452,16
Imprevistos		3%		\$ 17.671,30
Utilidad		7%		\$ 41.233,03
Total AIU		15%		\$ 88.356,48
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 7.834,27
Total				\$ 685.233,98
Cantidad				3,17
Valor adoptado				\$ 216.162,14

UD

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS PREDIO RUPA-3-0064-B

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.

UD

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

- **NOTA 1:** La entidad contratante y/o el comprador procederá a sufragar las expensas de notariado y registro, para lo cual el propietario procederá a presentar los comprobantes de cobro emitidos por la notaria.
- **NOTA 2:** El municipio de IMUES 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	\$2,450,997.20
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0.00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0.00
TOTAL	\$2,450,997.20
SON: DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS CON 20/100 (\$2.450.997,20) M/CTE.	

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: 22 de julio 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 105-2021	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ	RUPA 3-0064-B FMI 244-92505 Cedula catastral 523520002000000030683000000000	\$2.450.997,20

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$2,450,997.20
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0.00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0.00
TOTAL	\$2,450,997.20
SON: DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS CON 20/100 (\$2.450.997,20) M/CTE.	

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

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

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

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

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

Y más adelante agrega:

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

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

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

“Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA

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

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

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

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

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