



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. 484 de fecha Quince (15) de Noviembre de 2022.

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

En virtud de lo anterior y de conformidad con el inciso 2º del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), la **Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.**

**HACE SABER**

Que el día quince (15) de septiembre de 2020, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-1696-20** dirigido a los señores **MANUEL MARIA SERAFIN ZARAMA DELGADO y/o MANUEL ZARAMA DELGADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.790.038, **LUIS IGNACIO ZARAMA DELGADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.790.483, **CESAR GONZALO CALLE BURBANO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.983.047, **MARIO PABON SILVA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.990.803, **JAIRO AUGUSTO DIAZ VELA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.378.965, **LUIS FERNANDO CALDERON MONCAYO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.975.796, **FRANCISCO JAVIER CALDERON MONCAYO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.969.588 y **MARIANA DE JESUS BASTIDAS HERNANDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.711.378, en calidad de titulares del derecho real de dominio; **ELIAS CLARET CABRERA PANTOJA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.311.683 y **ALBA LIGIA LUCERO DE CABRERA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 36.990.613, titulares inscritos en falsa tradición, en razón de la adquisición de un área de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, requerida para el Proyecto vial RUMICHACA – PASTO, cuyo contenido se transcribe a continuación:



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

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

*revisión*

DP-OFC-1696-20

San Juan de Pasto, 15 de septiembre de 2020.

Señores:

**MANUEL MARIA SERAFIN ZARAMA DELGADO y/o MANUEL ZARAMA DELGADO. LUIS IGNACIO ZARAMA DELGADO. CESAR GONZALO CALLE BURBANO. MARIO PABON SILVA.**

**JAIRO AUGUSTO DIAZ VELA.**

**LUIS FERNANDO CALDERON MONCAYO.**

**FRANCISCO JAVIER CALDERON MONCAYO.**

**MARIANA DE JESUS BASTIDAS HERNANDEZ.**

**ELIAS CLARET CABRERA PANTOJA.**

(Titular en falsa tradición)

**ALBA LIGIA LUCERO DE CABRERA.**

(Titular en falsa tradición)

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

Vereda Capulí, Municipio de Iles.

Departamento de Nariño.

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

Asunto: **Oficio por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio denominado "CAPULI O LA LOMA ALTA" y/o "PARCELACIÓN MOLINOS DE PILCUAN" ubicado en la Vereda Capulí, Municipio de Iles, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 523520002000000030299000000000 y Matricula Inmobiliaria número 244-49971 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales(N).**

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, Agencia Nacional Estatal de naturaleza especial creada por el Decreto 4165 del 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 UNION DEL SUR S.A.S.**, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión, para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación, mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca - Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País", donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de transporte En Colombia.



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

OFICINA PRINCIPAL  
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Cra. 29ª No. 12 sur - 131 San Rafael de Barinas  
Contacto: (+57) 2736200 - Pasto - Manizales - Colombia



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

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

DP-OFC-1696-20

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 la afectación de la ficha predial RUPA 3-0336, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO COMA OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1.854,82 m<sup>2</sup>)**. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas: para el área requerida 1 (476,55 m<sup>2</sup>), Inicial Km 40+861,66 I y Final Km 40+878,19 I; para el área requerida 2 (390,92 m<sup>2</sup>), Inicial Km 40+948,65 I-D y Final Km 40+963,93 I-D; para el área requerida 3 (242,02 m<sup>2</sup>), Inicial Km 40+962,93 I y Final Km 40+985,49 I y para el área requerida 4 (745,33 m<sup>2</sup>), Inicial Km 41+016,15 I-D y Final Km 41+032,74 I-D de la Unidad Funcional No. 3 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTAMIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$465.930.784,00)** discriminado conforme el informe de avalúo RUPA 3-0336.

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha dieciocho (18) de octubre de 2019, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor para la RUPA 3-0336.

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  
Vía 278 No. 17 sur - 137 Sur Miguel de Obando  
Contacto: (+57) 27364364 - Pasto - Nariño - Colombia



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

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

OLIVIA

DP-OFC-1696-20

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

En caso de no llegarse a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 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 los beneficios tributarios contemplados 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.

Teniendo en cuenta el artículo 21 de la ley 1682 de 2013 y la Circular 914 de 2014 expedida por la Superintendencia Delegada para el Registro, tras efectuarse un estudio jurídico del predio objeto de la presente oferta, se ha determinado la existencia de una FALSA TRADICIÓN, que surgen en razón de Compraventa de derechos y acciones realizada por algunos titulares, se hace necesario invocar la figura de saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social en relación con el inmueble objeto de oferta formal de compra.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., o contactar a nuestro(a), Profesional del Área Jurídica



OFICINA PRINCIPAL  
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Cra. 25 No. 17 sur - 117 San Miguel de Obispo  
Contacto: +57 (2) 7377200 - Pasto - Nariño - Colombia





CONCESIÓN  
Rumichaca  
Pasto



CONCESIÓN  
Rumichaca  
Pasto



DP-OFC-1696-20

predial **DANIEL FERNANDO ERASO MERA** en el teléfono 3165394325 o al correo electrónico [dferaso@uniondelsur.co](mailto:dferaso@uniondelsur.co).

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico 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.

Agradecemos la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

**GERMAN DE LA TORRE LOZANO**

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

Aprobó: E. Ovando.  
Revisó: A. Sánchez.  
Proyectó: A. Paz.



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)  
facebook.com/viauniondelsur  
@uniondelsur  
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) 27377200 - (+57) 27377129 - Iles - Narino - Colombia

Que el día veintiseis (26) de enero de 2022, se publicó el Oficio de Citación No. **DP-CIT-1696-21** de fecha veintiseis (26) de enero de 2021, dirigido a los señores **MANUEL MARIA SERAFIN ZARAMA DELGADO** y/o **MANUEL ZARAMA DELGADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.790.038, **LUIS IGNACIO ZARAMA DELGADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.790.483, **CESAR GONZALO CALLE BURBANO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.983.047, **MARIO PABON SILVA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.990.803, **JAIRO AUGUSTO DIAZ VELA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.378.965, **LUIS FERNANDO**



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

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

*cp/lozano*



UNIÓN DEL SUR

CONCESION  
Rumichaca  
Pasto



VIGILADO  
SuperTransporte

**CALDERON MONCAYO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.975.796, **FRANCISCO JAVIER CALDERON MONCAYO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.969.588 y **MARIANA DE JESUS BASTIDAS HERNANDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 30.711.378, en calidad de titulares del derecho real de dominio; **ELIAS CLARET CABRERA PANTOJA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.311.683 y **ALBA LIGIA LUCERO DE CABRERA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 36.990.613, titulares inscritos en falsa tradición, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-1696-20**, previendo garantizar que se efectuó la misma en relación con todos los titulares inscritos en falsa tradición aludidos, 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-1696-20** de fecha quince (15) de septiembre de 2020 y publicarlo en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co) y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en el Centro de Control y Operaciones, CCO PR 38+500 (km 38.5 Rumichaca – Pasto) Vereda el Capulí, Municipio de Iles, Departamento de Nariño, por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Contra 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 Quince (15) de marzo de 2022 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL Veintidos (22) de marzo de 2022 A LAS 6:00 P.M

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

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

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



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

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





PROYECTO

RUMICHACA - PASTO

FICHA PREDIAL

RUPA-3-0336

ANEXO FICHA PREDIAL: ABSCSAS

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
AREA REQUERIDA 1	K40+861.66	K40+878.19	0.00
AREA REQUERIDA 2	K40+948.65	K40+963.93	15.28
AREA REQUERIDA 3	K40+962.93	K40+985.49	0.00
AREA REQUERIDA 4	K41+016.15	K41+032.74	16.59
Longitud Efectiva Total			31.87

*[Handwritten signature]*

CTD

*[Handwritten signature]*

**ANEXO FICHA PREDIAL: AREAS Y LINDEROS**

DETERMINACION DEL AREA REQUERIDA - AREA 1		
<b>AREA REQUERIDA 1</b> 476,55 m <sup>2</sup> ABSICSA INICIAL K40+851,66 ABSICSA FINAL 40+878,19	<b>LINDERO</b> NORTE: SUR: ORIENTE: OCCIDENTE:	<b>COLINDANTE</b> CÉSAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS (1-5) JAIME ARTURO PATIÑO VASCUAL, REGAN RICAUURTE MOGUERA MUÑOZ Y OTROS (8-11) CÉSAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS (5-8) MUNICIPIO DE ILES, ESTEBAN JOSÉ CORDOBA CEBALLOS Y OTROS (11-1)
		<b>LONGITUD</b> 25,87 m 30,34 m 15,32 m 27,06 m

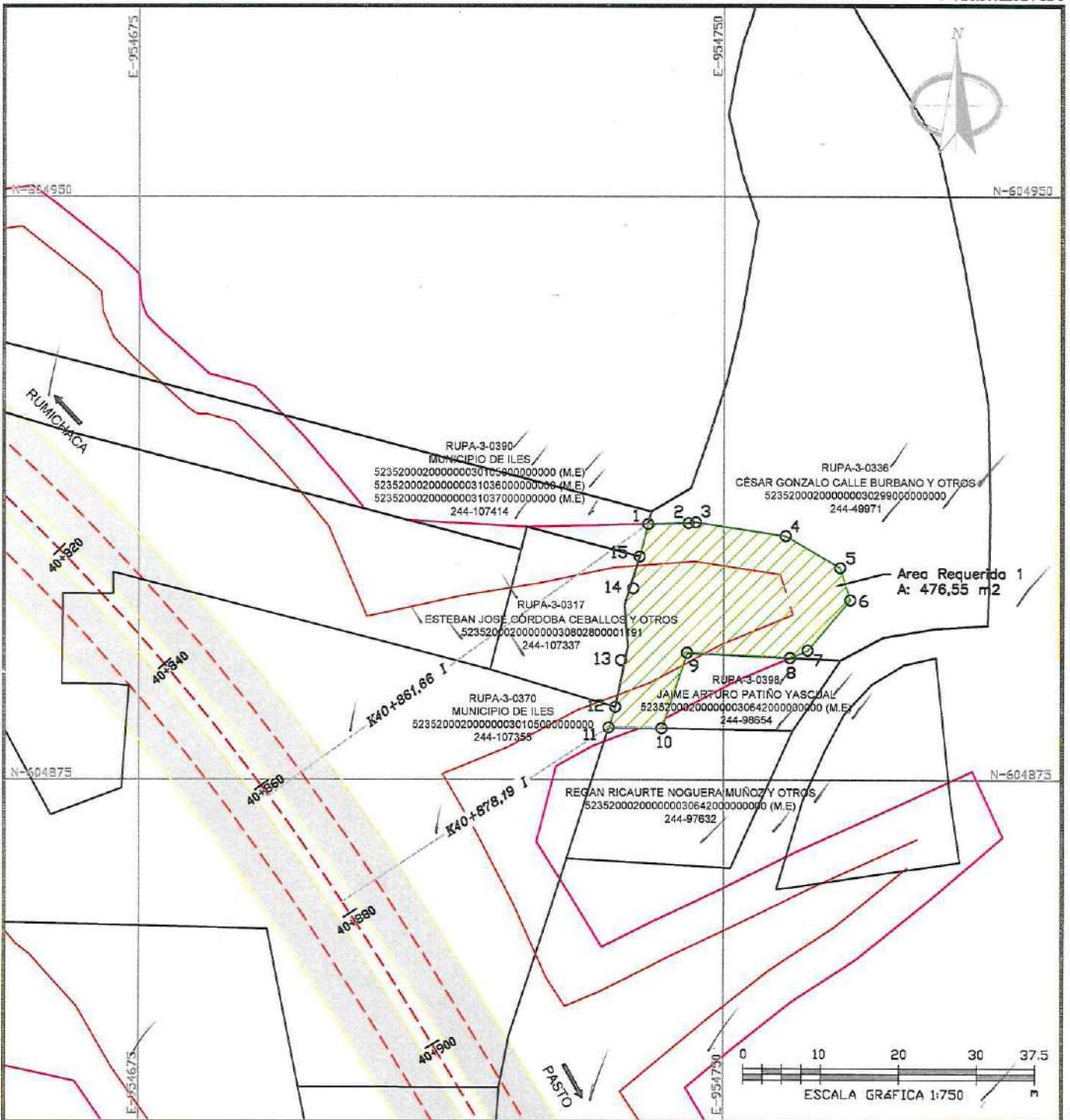
DETERMINACION DEL AREA REQUERIDA - AREA 2		
<b>AREA REQUERIDA 2</b> 390,92 m <sup>2</sup> ABSICSA INICIAL K40+948,65 ABSICSA FINAL K40+963,93	<b>LINDERO</b> NORTE: SUR: ORIENTE: OCCIDENTE:	<b>COLINDANTE</b> AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (1-2) LUZ ALBA MARTINEZ POLO (3-4) PROEXCON S.A.S, CÉSAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS CALLE PUBLICA AL MEDIO (2-3) MUNICIPIO DE ILES CAMINO VEREDAL PEATONAL AL MEDIO (4-1)
		<b>LONGITUD</b> 28,00 m 25,42 m 13,92 m 14,98 m

DETERMINACION DEL AREA REQUERIDA - AREA 3		
<b>AREA REQUERIDA 3</b> 242,02 m <sup>2</sup> ABSICSA INICIAL K40+962,93 ABSICSA FINAL K40+985,49	<b>LINDERO</b> NORTE: SUR: ORIENTE: OCCIDENTE:	<b>COLINDANTE</b> PROEXCON S.A.S (1-2) GLORIA MARLENE PAZ ERAZO (8-9) CÉSAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS (2-8) CÉSAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS, FANNI LILIANA GUERRERO ORTEGA CALLE PUBLICA AL MEDIO (9-1)
		<b>LONGITUD</b> 4,81 m 17,24 m 27,17 m 22,68 m

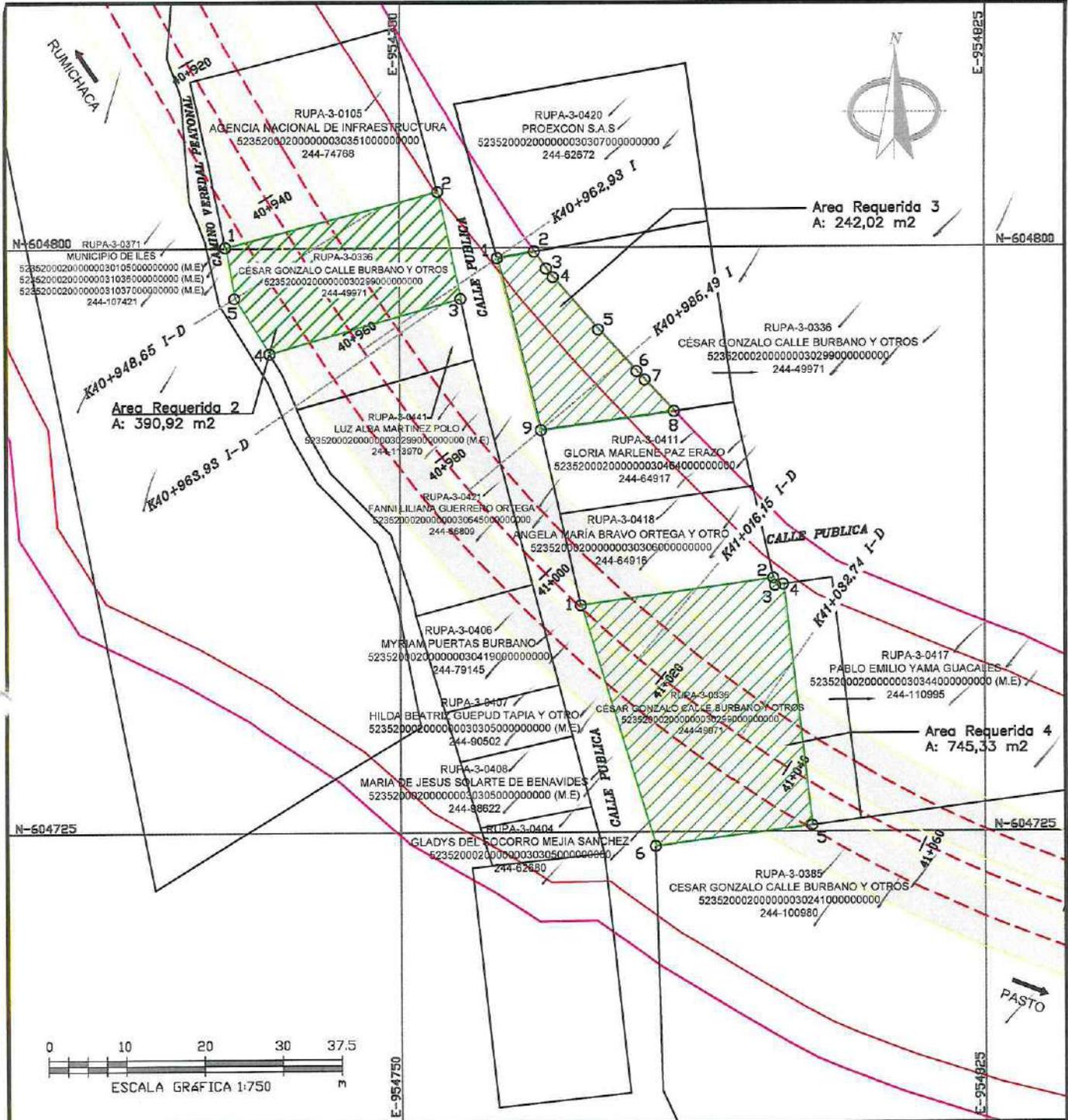
DETERMINACION DEL AREA REQUERIDA - AREA 4		
<b>AREA REQUERIDA 4</b> 745,33 m <sup>2</sup> ABSICSA INICIAL K41+016,15 ABSICSA FINAL K41+032,74	<b>LINDERO</b> NORTE: SUR: ORIENTE: OCCIDENTE:	<b>COLINDANTE</b> ANGELA MARIA BRAVO ORTEGA Y OTRO (1-2) CÉSAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS (5-6) CALLE PUBLICA, PABLO EMILIO YAMA GUACALES (2-5) MYRIAM PUERTAS BURBANO, HILDA BEATRIZ GUEPUD TAPIA Y OTRO, MARIA DE JESUS SOLARTE DE BENAVIDES, GLADYS DEL SOCORRO MEJIA SANCHEZ CALLE PUBLICA AL MEDIO (6-1)
		<b>LONGITUD</b> 25,00 m 20,29 m 33,27 m 32,50 m

57

2016



<b>PROYECTO RUMICHACA - PASTO</b>		REVISIÓN: <b>JULIO DE 2019</b>	<b>CONVENCIONES</b>	
				<ul style="list-style-type: none"> <li>CARRIL VÍA PROYECTADA</li> <li>EJE DE VÍA PROYECTADA</li> <li>EJE DE VÍA EXISTENTE</li> <li>BERMA PROYECTADA</li> <li>CALZADA VÍA EXISTENTE</li> <li>CALZADA VÍA PROYECTADA</li> <li>LINEA DE CHAFLANES</li> <li>CONSTRUCCIONES EXISTENTES</li> <li>CUERPOS DE AGUA</li> <li>LINEA DE COMPRA</li> <li>AREA REQUERIDA</li> <li>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</li> <li>AREA REMANENTE</li> <li>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</li> <li>ARBOL</li> <li>CERCA</li> <li>LINDERO</li> <li>CULTIVOS</li> </ul>
DISEÑO Y CALCULO: <b>CONSORCIO</b>		PROPIETARIO: <b>CESAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS</b>		
<b>CUADRO DE AREAS</b>		FECHA ELAB.: <b>JULIO DE 2019</b>	TRAMO: <b>UNIDAD FUNCIONAL 3</b>	
AREA REQUERIDA: <b>1.854,82 m<sup>2</sup></b>	AREA TOTAL: <b>3.012,72 m<sup>2</sup></b>	AREA CONST.: <b>0,00 m<sup>2</sup></b>	AREA REMANENTE: <b>0,00 m<sup>2</sup></b>	ESCALA: <b>1:750</b>
		MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: <b>ILES - NARIÑO</b>		No. CATASTRAL: <b>523520002000000003029900000000</b>
				FICHA GRAFICA No. <b>RUPA-3-0336</b> NOMBRE ARCHIVO: <b>RUPA-3-0336.dwg</b>



**PROYECTO RUMICHACA - PASTO**

REVISION: **JULIO DE 2019**



DISENO Y CALCULO: **CONSORCIO SH**

PROPIETARIO: **CESAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS**

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

CUADRO DE AREAS			
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA REMANENTE:
1.854,82 m <sup>2</sup>	3.012,72 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.: **JULIO DE 2019**  
 ESCALA: **1:750**

TRAMO: **UNIDAD FUNCIONAL 3**  
 MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: **ILES - NARIÑO**

No. CATASTRAL: **5235200020000003029900000000**  
 FICHA GRAFICA No.: **RUPA-3-0336**    NOMBRE ARCHIVO: **RUPA-3-0336.dwg**

JA

COORDENADAS AREA REQUERIDA 1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	604908.06	954740.29	5.16 /
2	604908.20	954745.44	0.97 /
3	604908.27	954746.41	11.67 /
4	604906.54	954757.95	8.07 /
5	604902.45	954764.91	4.37 /
6	604898.27	954766.21	8.49 /
7	604891.75	954760.77	2.46 /
8	604890.79	954758.51	13.22 /
9	604891.43	954745.30	10.32 /
10	604881.64	954742.01	6.79 /
11	604881.75	954735.22	2.80 /
12	604884.42	954736.08	7.99 /
13	604892.24	954737.70	5.38 /
14	604897.60	954737.27	6.55 /
15	604903.86	954739.20	4.34 /
1	604908.06	954740.29	4.34 /
AREA REQUERIDA 1 (m2):			476.55

COORDENADAS AREA REQUERIDA 2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	604800.12	954727.82	28.00 /
2	604807.13	954754.93	13.92 /
3	604793.52	954757.84	25.42 /
4	604786.51	954733.40	8.40 /
5	604793.65	954728.96	6.58 /
1	604800.12	954727.82	6.58 /
AREA REQUERIDA 2 (m2):			390.92

COORDENADAS AREA REQUERIDA 3			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	604798.71	954762.54	4.81 /
2	604799.51	954767.29	2.62 /
3	604797.36	954768.80	1.41 /
4	604796.25	954769.67	8.90 /
5	604789.49	954775.45	7.24 /
6	604784.18	954780.37	1.50 /
7	604783.11	954781.41	5.50 /
8	604779.10	954785.18	17.24 /
9	604776.72	954768.10	22.68 /
1	604798.71	954762.54	22.68 /
AREA REQUERIDA 3 (m2):			242.02

COORDENADAS AREA REQUERIDA 4			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	604754.21	954773.15	25.00 /
2	604757.64	954797.91	0.97 /
3	604756.70	954798.12	1.04 /
4	604756.83	954799.14	31.27 /
5	604725.77	954802.77	20.29 /
6	604723.13	954782.65	32.50 /
1	604754.21	954773.15	32.50 /
AREA REQUERIDA 4 (m2):			745.33

<b>PROYECTO RUMICHACA - PASTO</b> /		REVISION: <b>JULIO DE 2019</b> /	<b>CONVENCIONES</b>	
				CARRIL VÍA PROYECTADA  LÍNEA DE COMPRA  EJE DE VÍA PROYECTADA  AREA REQUERIDA  EJE DE VÍA EXISTENTE  AREA CONSTRUIDA REQUERIDA  BERMIA PROYECTADA  AREA REMANENTE  CALZADA VÍA EXISTENTE  AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS  CALZADA VÍA PROYECTADA  ÁRBOL  LINEA DE CHAFLANES  CERCA  CONSTRUCCIONES EXISTENTES  LINDERO  CUERPOS DE AGUA  CULTIVOS 
DISEÑO Y CALCULO: 		PROPIETARIO: <b>CESAR GONZALO CALLE BURBANO Y OTROS</b> /		
<b>CUADRO DE AREAS</b>		FECHA ELAB.: <b>JULIO DE 2019</b> /	TRAMO: <b>UNIDAD FUNCIONAL 3</b> /	No. CATASTRAL: <b>523520002000000030299000000000</b>
AREA REQUERIDA: <b>1.854,82 m²</b>	AREA TOTAL: <b>3.012,72 m²</b>	AREA CONST.: <b>0,00 m²</b>	AREA REMANENTE: <b>0,00 m²</b>	FICHA GRAFICA No. <b>RUPA-3-0338</b>
		ESCALA: <b>N/A</b>	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: <b>ILES - NARIÑO</b> /	NOMBRE ARCHIVO: <b>RUPA-3-0338.dwg</b>

57



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



## **AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA 3 – 0336**  
**RADICACION AVALUO No. 2019-10-18 –1440**  
**SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR**  
**DIRECCION: CAPULI O LOMA ALTA**  
**VEREDA: CAPULI**  
**MUNICIPIO: ILES**  
**DEPARTAMENTO: NARIÑO**  
**PROPIETARIO: CESAR GONZALO CALLE BURBANO Y**  
**OTROS**

**SAN JUAN DE PASTO, OCTUBRE DEL 2019**

## TABLA DE CONTENIDO

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

## LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO INFORME TECNICO DE AVALUO

### 1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITUD:  
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.  
Fecha: 11 / 10 / 2019.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE  
Rural
- 1.3. TIPO DE AVALÚO  
Comercial Corporativo
- 1.4. MARCO NORMATIVO  
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.
- 1.5. DEPARTAMENTO  
Nariño
- 1.6. MUNICIPIO  
Iles
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO  
Capulí
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE  
Capulí o Loma Alta
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 1**  
ABSCISA INICIAL: Km 40+861,66  
ABSCISA FINAL: Km 40+878,19  
MARGEN: Izquierda  
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros
- ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 2**  
ABSCISA INICIAL: Km 40+948,65  
ABSCISA FINAL: Km 40+963,93  
MARGEN: Izquierda - Derecha  
LONGITUD EFECTIVA: 15,28 metros



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0336

2

### ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 3

ABSCISA INICIAL: Km 40+962,93

ABSCISA FINAL: Km 40+985,49

MARGEN: Izquierda

LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros

### ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 4

ABSCISA INICIAL: Km 41+016,15

ABSCISA FINAL: Km 41+032,74

MARGEN: Izquierda - Derecha

LONGITUD EFECTIVA: 16,59 metros

#### 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Agropecuario

#### 1.11. USO POR NORMA

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

Clasificación de Suelos ASQ: Suelo Rural.

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

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

Uso Principal: Regeneración Natural.

Usos Compatibles: Reforestaciones, Sistemas Silvopastoriles.

Usos Condicionados: Sistemas Silvoagricolas, Asentamientos Humanos.

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

#### 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 52352000200000003029900000000

Área de Terreno: 1 Ha. 3.279,00 m<sup>2</sup>

Áreas de Construcción: 0,00 m<sup>2</sup>

Avalúo Catastral: \$1.705.000,00



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0336

3

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO  
13 de octubre de 2019

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO  
18 de octubre de 2019

### 2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

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

### 3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIOS:  
Cesar Gonzalo Calle Burbano y otros ✓

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN  
Escritura Pública No. 4.246 del 11 de agosto de 1997 de la Notaría Tercera de Pasto y otras.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA  
244-49971.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS  
Ninguna.

### 4. DESCRIPCION DEL SECTOR

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

NORTE: Vereda Pilcuán, Municipio de Imués.

SUR: Vereda EL Tablón.

ORIENTE: Cauce del Rio Güaitara.

OCCIDENTE: Veredas San Javier y Loma Alta.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



**FEDELONJAS**  
FEDERACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-3-0336

4

### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la agricultura de cultivos de pan coger y actividades agropecuarias de pequeña escala, por su clima medio se presentan loteos o parcelaciones en los que se desarrollan actividades recreativas y de descanso.

### 4.3. TOPOGRAFÍA

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

### 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 18° y 24° C. Clima cálido seco.

PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1000 -2900 m.s.n.m.

### 4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

#### **Asociación Pilcuán (PI)**

#### **FASE PIcd, PIde, PIde1, PIde2, PIE2**

Suelos de vertiente de cordillera, con relieve fuertemente quebrado a escarpado y pendientes predominantes 25-50% y mayores, ubicados en alturas de los 2000 a los 2900 metros sobre el nivel del mar. Son suelos superficiales, originados a partir de tobas y cenizas volcánicas; de colores pardos muy oscuros y texturas moderadamente finas a finas. Presenta ligeras variaciones en color, textura y profundidad. Son fuerte a medianamente ácidos, alta capacidad de intercambio catiónico, regulares las bases totales, alta la saturación de bases totales, regular la de calcio, pobre a regular la de magnesio y pobre la de potasio; contenido normal de carbón orgánico en el primer horizonte, muy pobre el fósforo aprovechable. Drenaje externo muy rápido, interno medio y natural excesivo. Con pendientes 7-12% y 12-25%, suelos superficiales a moderadamente profundos, aptos para la explotación ganadera y la reforestación; pendientes 12-25 y 25-50%, suelos de relieve quebrado a fuertemente quebrado; superficiales; aptos para la reforestación y la ganadería; pendientes 12-25% y 25-50%; suelos con erosión ligera a moderada; relieve quebrado a fuertemente quebrado; aptos para la reforestación.

Estos suelos se localizan en las veredas de: Loma Alta, San Antonio, San Francisco, San Javier, Tamburán, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Villa Nueva.

#### **Asociación Funes (FF)**

#### **FASE FFab, FFbc, FFC, FFab1, FFbc1, FFcd**



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0336

5

A esta asociación corresponde un conjunto de pequeñas terrazas escalonadas de origen Fluvio volcánico, disectadas por profundas cárcavas angostas. Estas terrazas están influidas por materiales coluviales en muchos sectores; así los suelos se han formado tanto de coluviones finos, como de tobas y algo de cenizas volcánicas. Tienen un relieve fuertemente ondulado a moderadamente inclinado con pendientes predominantes de 3-7% y 7-12%; están a alturas comprendidas entre los 1500 y 2700 metros sobre el nivel del mar. Estos suelos presentan limitantes en su profundidad efectiva, ya sea por la presencia de capas duras o de tobas superficiales, sobre rocas diversas, vertientes escarpadas y materiales más o menos sueltos. Con pendientes 1-3, 3-7 y 7-12%. Suelos moderadamente profundos a superficiales, relieve plano a ondulado; pendientes 3-7, 7-12 y 12-25%, ligera a moderadamente erosionados, superficiales, fuertemente ondulados, aptos para la ganadería; pendientes 7-12 y 12-25%; superficiales, en planos inclinados; aptos para la ganadería.

Este tipo de suelos se encuentra en las veredas de: Urbano, La Esperanza, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Loma Alta

### **Asociación Guáitara (GS)**

#### **FASE GSf3**

Suelos ubicados en los cañones del río Guáitara, donde se aprecian escarpes de 800 a 1000 metros de altura y un alto porcentaje de afloramientos rocosos constituidos principalmente por andesitas y tobas alglomeráticas con fragmentos de diabasas, andesitas y granitos. Se presentan en alturas entre 1900 y 2900 metros sobre el nivel del mar, de relieve escarpado y pendientes mayores del 50%. Estos suelos no son aptos para actividades agropecuarias; su uso más adecuado es la reforestación y la conservación de la vegetación nativa existente que impida la erosión y contribuya a conservar las aguas.

Con pendientes mayores del 50% y erosión severa. Suelos muy superficiales y muy escarpados, con alto porcentaje de afloramientos rocosos; no aptos para actividades agropecuarias.

Este tipo de suelo se encuentra en las veredas: El Rosario, El Porvenir, El Capulí, Tablón Alto y Bajo, La Esperanza y Urbano.

### **Clases agrológicas por capacidad de uso del suelo**

#### **Clase III**

Son suelos apropiados para cultivos permanentes utilizando métodos intensivos. Estos suelos presentan severas limitaciones que reducen la elección de plantas o requieren prácticas especiales de conservación, o ambas a la vez. Pueden ser

AVALUO RUPA-3-0336

6

utilizados para cultivos agrícolas, pastos, pastoreo extensivo, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc.

Las limitaciones de los suelos de esta clase pueden resultar del efecto de uno o más de los siguientes factores: pendiente moderadamente elevadas, alta susceptibilidad a la erosión por agua o viento, o efectos adversos severos de pasadas erosiones, frecuentes inundaciones, fertilidad del subsuelo muy baja, humedad o condiciones de hidromorfía que continúan después del drenaje, poco espesor hasta la roca madre, baja capacidad de retención de agua, baja fertilidad.

En el municipio de Iles la clase III cubre una extensión de 390.82 ha, y representan el 4.65 % del total de hectáreas del municipio; encontrándose en las siguientes veredas: San Francisco, Villa Nueva, Tablón Alto, Urbano y Tamburán.

#### **Clase IV**

Son suelos apropiados para cultivos ocasionales o muy limitados con métodos intensivos. Estos presentan limitaciones muy severas que restringen la elección de la clase de cultivos o requieren un manejo cuidadoso, o ambos a la vez. Pueden ser usados para cultivos agrícolas, pastos, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc. El uso de cultivos agronómicos viene limitado por uno o más de los efectos de características permanentes tales como: pendiente muy pronunciada, susceptibilidad severa a la erosión por agua o viento, severos efectos de erosiones pasadas, suelos superficiales de poco espesor, baja capacidad de retención de agua, frecuentes inundaciones, humedad excesiva, salinidad o alcalinidad. Los suelos de esta clase cubren una extensión de 2446,08 ha, que representan el 29,12 % del total del territorio de Iles; y se encuentra en las siguientes veredas: El Común, San Francisco, Urbano, Tablón Bajo, San Antonio, El Mirador, El Rosario Occidente, Bolívar, Villa Nueva, Loma de Argote, Iscuazán, Yarqui, Tablón Alto, La Esperanza, El Porvenir, Loma Alta, Capulí.

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

#### 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

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

#### 4.7. SERVICIOS COMUNALES

La Vereda Capulí cuenta con instituciones de educación básica y media, localizadas en el centro poblado, así como los servicios básicos de salud. La asistencia técnica, administrativa y financiera es ofrecida por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Iles.

#### 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

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

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: Buses, taxis, camperos, buses escaleras, de igual forma es realizado a través del transporte informal por el mototaxismo. El transporte masivo que entre el Municipio de Iles y los municipios de Pasto, Ipiales, Túquerres y Tumaco entre otros, es realizado por las Empresas Organizadas. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel interveredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente.

### 5. REGLAMENTACION URBANISTICA

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

Clasificación de Suelos ASQ: Suelo Rural.

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

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

Uso Principal: Regeneración Natural.

Usos Compatibles: Reforestaciones, Sistemas Silvopastoriles.

Usos Condicionados: Sistemas Silvoagrícolas, Asentamientos Humanos.

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

### 6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

#### 6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Capulí del municipio de Iles; iniciando en la abscisa Km 40+861,66' sobre la vía Panamericana, margen izquierda - Derecha, Tramo Pilcuán - El Pedregal.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



**FEDELONJAS**  
FEDERACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-3-0336

8

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

Área total del predio: 3.012,72 m<sup>2</sup>

Área requerida: 1.854,82 m<sup>2</sup>

Área remanente: 0,00 m<sup>2</sup>

Área sobrante: 1.157,90 m<sup>2</sup>

**Área total requerida: 1.854,82 m<sup>2</sup>**

Fuente: Ficha predial elaborada por Concesionaria Vial Unión del Sur

### 6.3. LINDEROS

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

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

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

**LINDEROS ESPECIFICOS:** Tomados de la Ficha predial RUPA-3-0339 y son los siguientes:

#### **AREA REQUERIDA 1: 476,55 M<sup>2</sup>**

**NORTE:** En longitud de 25,87 m con Cesar Gonzalo Calle Burbano y Otros (1-5).

**SUR:** En longitud de 30,34 m con Jaime Arturo Patiño Yascual, Regan Ricaurte Noguera Muñoz y Otros (8-11).

**ORIENTE:** En longitud de 15,32 m con Cesar Gonzalo Calle Burbano y Otros (5-8).

**OCCIDENTE:** En longitud de 27,06 m con Municipio de Iles, Esteban José Córdoba Ceballos y otros (11-1).



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0336

9

### **AREA REQUERIDA 2: 390,92 M<sup>2</sup>**

NORTE: En longitud de 28,00 m con Agencia Nacional de Infraestructura (1-2).

SUR: En longitud de 25,42 m con Luz Alba Martínez Polo (3-4).

ORIENTE: En longitud de 13,92 m con Proexcon S.A.S, Cesar Gonzalo Calle Burbano y Otros, Calle Publica al Medio (2-3).

OCCIDENTE: En longitud de 14,98 m con Municipio de Iles, Camino veredal peatonal al medio (4-1).

### **AREA REQUERIDA 3: 242,02 M<sup>2</sup>**

NORTE: En longitud de 4,81 m con Proexcon S.A.S. (1-2).

SUR: En longitud de 17,24 m con Gloria Marlene Paz Erazo (8-9).

ORIENTE: En longitud de 27,17 m con Cesar Gonzalo Calle Burbano y Otros (2-8).

OCCIDENTE: En longitud de 22,68 m con Cesar Gonzalo Calle Burbano y Otros, Fanni Liliana Guerrero ortega, Calle Publica al medio (9-1).

### **AREA REQUERIDA 4: 745,33 M<sup>2</sup>**

NORTE: En longitud de 25,00 m con Angela María Bravo ortega y otro. (1-2).

SUR: En longitud de 20,29 m con Cesar Gonzalo Calle Burbano y Otros (5-6).

ORIENTE: En longitud de 33,27 m con Calle Publica, Pablo Emilio Yama Guacales (2-5).

OCCIDENTE: En longitud de 32,50 m con Myriam Puertas Burbano, Hilda Beatriz Guepud Tapia y Otro, María De Jesús Solarte De Benavides, Gladys Del Socorro Mejía Sánchez, Calle Publica al medio (6-1).

#### 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

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

#### 6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-3-0336

10

6.6. UNIDADES FISIográfICAS

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

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS  
No aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS  
No aplica

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES  
No aplica.

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES  
No aplica.

**7. METODOS VALUATORIOS**

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

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

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

**ARTÍCULO 9o.- CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este

AVALUO RUPA-3-0336

11

sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-3-0336

12

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

**CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES**

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

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

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

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

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

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

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

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

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

V.A.

V.U.

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

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

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

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

AVALUO RUPA-3-0336

13

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

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

### **VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES**

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

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

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

### **8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)**

#### **8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS**

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0336

14

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	310436.9685
5	Casa	Otra Atrás Escuela	\$ 260.000.000,00	160	200,00	Otra Atrás Escuela	particular	315522.9822
6	Lote	Urbanización Mirador del Sol - Pilcuán	\$ 75.000.000,00	225	0,00	Puerta del Sol	particular	315579.7158
7	Lote	Urbanización Mirador del Sol - Pilcuán	\$ 80.000.000,00	225	0,00	Condominio Mirador del Sol	Samuel Vallejo	3155797158
8	Lote	Urbanización Mirador del Sol - Pilcuán	\$ 90.000.000,00	225	0,00	Condominio Mirador del Sol	Juan Carlos Bustos	3162931003
9	Lote	Urbanización Remansos del Povenir - Pilcuán	\$ 70.000.000,00	189	0,00	Condominio Remansos del Povenir	Luis Potosi	3128253085
10	Lote	Pilcuán Viejo - Inmue	\$ 696.000.000,00	1.740	0,00	Entrada antigua vía Iles	Alejandro Moran	3148722234
11	Lote	Barrio El Paraíso	\$ 65.000.000,00	200	0,00	Barrio El Paraíso Pilcuán Iles	Nelson Quisquiltud	
12	Lote	Pilcuán - Iles	\$ 75.000.000,00	200	0,00	Loteo por la antigua vía a Iles	Aviso	3188347261
13	Lote	Pilcuán-Iles	\$ 80.000.000,00	552	0,00	Pilcuán Iles	Alejandra Coral	3164437079
14	Lote	Arco Iris Reservado-vereda El Povenir	\$ 25.000.000	200	0,00	Condominio Arco Iris Reservado	Alirio Burbano	3104190746
15	Lote	Arco Iris Reservado-vereda El Povenir	\$ 30.000.000	200	0,00	Condominio Arco Iris Reservado	Letrero en el condominio	3168347261
16	Lote	Arco Iris Reservado-vereda El Povenir	\$ 25.000.000	200	0,00	Condominio Arco Iris Reservado	Filipo Ortega	3216478916

### 8.2. 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
7	Lotes Urbanización Mirador del Sol en Pilcuán	\$ 80.000.000,00	1%	\$ 79.200.000,00	225,00	\$ 352.000,00	N.A.		Lote en Condominio cercano - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemadas	Samuel Vallejo	3155797158
8	Lotes Urbanización Mirador del Sol en Pilcuán	\$ 90.000.000,00	4%	\$ 86.400.000,00	225,00	\$ 384.000,00	N.A.		Lote en Condominio cercano - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemadas	Juan Carlos Bustos	3162931003
9	Lotes Urbanización Los Remansos del Povenir en Pilcuán	\$ 70.000.000,00	2%	\$ 68.600.000,00	189,00	\$ 362.962,96	N.A.		Lote en Condominio cercano - Topografía ondulada - acceso por vía adoquinada - Lote Urbanizado no construido o edificado - Áreas con Problemas de Erosión, Sequías y Quemadas	Luis Potosi	3128253085



AVALUO RUPA-3-0336

15

**Nota: De las dieciséis ofertas, se depuraron tres que son las más similares al predio de avalúo, por ubicarse dentro del mismo sector.**

## 9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):  
No Aplica.

## 10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
1	Lotes Urbanización Mirador del Sol en Pilcuán	\$ 352.000,00
2	Lotes Urbanización Mirador del Sol en Pilcuán	\$ 384.000,00
3	Lotes Urbanización Los Remansos del Porvenir en Pilcuán	\$ 362.962,96
<b>PROMEDIO</b>		<b>\$ 366.320,99</b>
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 16.262,14
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,44%
LIMITE SUPERIOR		\$ 382.583,13
LIMITE INFERIOR		\$ 350.058,84

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que tienen características similares a las del área valorada. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno por esta metodología, la cual arroja que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es por aproximación el Promedio obtenido en la investigación, equivalente a **TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS (\$366.000)** por metro cuadrado.

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

Sin embargo, el predio objeto de estudio no cuenta con las mismas características de urbanismo a las ofertas obtenidas en el estudio de investigación, por esta razón, para la estimación del valor final, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y a este se quitarán dichos gastos que se incurren, obteniendo así el siguiente valor:



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-3-0336

16

CÁLCULO COSTOS URBANISMO 2017 VIG. 2018  
URBANISMO TOTAL

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>I</b>	<b>PRELIMINARES</b>				
	Topografía	M2	30.000,00	235,70	7.071.060
	Localización y replanteo con equipo	M2	30.000,00	3.154,00	94.620.000
	Cerramiento en malla Verde H= 2,00 m	ML	1.385,64	6,157	8.531.335
	Descapote a máquina	M²	26.378,00	9,196	242.572.088
	Estudios, diseños e inventoria	GLOBAL	1,00	65.509,675	65.509,675
<b>II</b>	<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>				
	<b>ACUEDUCTO</b>				
	Red matriz tubería PVC 4" RDE 21	ML	692,00	97,556	67.508.752
	Red principal PVC 3/4	ML	580,00	26.713,7	15.493.923
	<b>ALCANTARILLADO</b>				
	Pozo de inspección D = 1,50 MH >3,50	UND	6,00	3.605,008	21.630.048
	Tubería pvc alcantarillado 12" Red Matriz	ML	346,00	128,721	44.537.466
	Tubería 6" Acometida Domiciliaria	ML	648,00	141,034	91.390.032
	Tubería 8" Sumideros	ML	400,00	195,097	78.036.800
	Relleno con material de excavación	M3	885,76	12,062	10.684.037
	Relleno tipo triturado	M3	62,28	89,943	5.601.658
	Excavación a mano zanjas	M3	885,76	18,428	16.322.795
	<b>PLUVIAL</b>				
	Pozo de inspección D = 1,50 MH >3,50	UND	6,00	3.605,008	21.630.048
	Sumidero SL-100 A	UND	16,00	1.216,310	19.460.960
	Tubería pvc alcantarillado 12" (315mm) Red Matriz	ML	346,00	128,721	44.537.466
	Relleno con material de excavación	M3	1.133,77	12,062	13.675.634
	Relleno tipo triturado	M3	79,72	89,943	7.170.122
	Excavación a mano zanjas	M3	1.133,77	18,428	20.693.114
<b>III</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
	Postes concreto h = 12 m. (inc atraque y cámara)	UND	14,00	1.751,681	24.523.534
	Postes concreto h = 10 m. (inc atraque y cámara)	UND	10,00	1.303,800	13.036.000
	CABLE cobre desnudo AWG 1# 1/0 200887	ML	190,16	26,825	5.106.774
	Estructuras	UND	20,00	950,000	19.000.000
	Puesta a tierra	UND	14,00	1.412,995	19.781.804
	Luminaria cerrada horizontal luz sodio 70 W	UND	14,00	166,600	2.332.400
	Transformador 75 KVA - estructura	UND	1,00	10.040,951	10.040.951
	Alambre Cuadruple Antifraude 2 / 0 BT	UND	1.038,00	814,237	845.178.005
<b>VI</b>	<b>VÍAS</b>				
	<b>URB PRIMARIO</b>				
	Afirmado malla Vial Local( base y sub base)	M²	1.290,00	61.796,30	79.717.227
	Excavación a máquina	M3	1.082,32	294,971	319.253.153
	<b>COSTO TOTAL DEL PROYECTO</b>				\$ 2.234.845.011,28
	AIU (5 %)	5%			\$ 111.742.250,56
	<b>COSTO FINAL DEL PROYECTO</b>				\$ 2.346.587.261,85
	<b>COSTO DE URBANISMO (\$/M²) AREA LOTE</b>				\$ 78.219,58

Sustrayendo los gastos de urbanismo y ganancia del valor obtenido mediante el análisis de mercado, se obtiene:

Valor terreno (Investigación de mercado)	\$ 366.000
Ganancia (10%)	\$ 36.600
Costos de urbanismo	\$ 78.220
<b>Valor m<sup>2</sup> = VTB - Ganancia - Costos Urbanismo</b>	<b>\$ 251.180</b>



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-3-0336

17

En conclusión, el valor del metro cuadrado del terreno, es equivalente a **DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$251.200,00)** por metro cuadrado.

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.  
No Aplica.

### 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.  
No aplica.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)  
No aplica.

### 12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN  
No aplica.

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)  
No aplica.

### 13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES  
No aplica.

### 14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural de la Vereda Capulí del municipio de Iles.
- Es un sector rural donde existe la presencia de vivienda campesina y vivienda campestre debido a que cuenta con clima agradable.
- Debido a su ubicación cercana a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-3-0336

18

- 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 área total de 3.012,72 m<sup>2</sup> Con uso actual agropecuario y uso por norma Áreas con problemas de Erosión, Sequías y Quemadas (ASQ).
- El sector residencial se encuentra en su etapa de desarrollo y ventas, cuenta con vigilancia individual, vías internas afirmadas, todos los servicios públicos.
- El predio tiene topografía ondulada y presenta forma de un polígono irregular.

**15. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	m <sup>2</sup>	1854,82	\$ 251.200,00	\$ 465.930.784,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 465.930.784,00</b>

**SON: CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$465.930.784,00)**

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

*JD*



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-3-0336

19

### **16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME**

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

### **17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

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

### **18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

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

### **19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR**

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:  
Top. ALVARO HIDALGO HIDALGO  
ING. NEL YESSID TULCAN M.

JD



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-3-0336

20

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

R.A.A No. AVAL-12952438

R.A.A No. AVAL-1085296272

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

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

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

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

  
Top. ALVARO HIDALGO HIDALGO

PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.

Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-12952438

Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales

  
ING. NEL YESSID TULCAN M.

PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO

RAA No. AVAL-1085296272

Recursos Naturales y suelos de protección.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-3-0336

21

*Orlando Rueda*

**ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA**  
**COORDINADOR DE AVALUOS**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA número de evaluador AVAL-12960418**  
**Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales**

*Cesar Augusto Vallejo Franco*

**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO**  
**NIT. 814.000.496-2**  
**Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA número de evaluador AVAL-98383321**  
**Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales - Especiales - Maquinaria e**  
**Infraestructura**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**



*JID*



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-3-0336

22

## 20. ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan:  
Informe fotográfico.  
Anexo técnico- Presupuestos  
Ficha predial y plano  
Acta de aprobación de Comité Técnico.

## **METODOLOGIA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.**

### **• CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS.**

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

### **DETERMINACIÓN DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES.**

El evaluador encargado de fijar los valores deberá:

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

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

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

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

### **CONSULTA DE INFORMACIÓN.**

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

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

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

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

### **INVESTIGACIÓN DE MERCADO.**

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

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

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

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

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

### **CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.**

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

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

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

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

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

- **CONCEPTOS GENERALES.**

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

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

**ANEXO CALCULOS INDEMNIZACIONES.**

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

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

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

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

**CALCULO DE LUCRO CESANTE**

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

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

JD



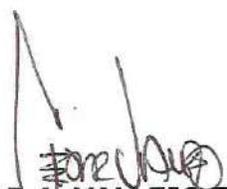
Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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

5  
RUPA 3-0336



AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$465.930.784,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$465.930.784,00</b>
SON: CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$465.930.784,00)	

  
**ING. CESAR A. VALLEJO FRANCO**  
REPRESENTANTE LEGAL

  
**TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO**  
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

  
**ING. YESSID TULCAN M.**  
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

  
**ORLANDO CAICEDO RUEDA**  
COORDINADOR DE AVALUOS



### CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

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

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

#### **6. Impuesto predial:**

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

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

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

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

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

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

JP



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



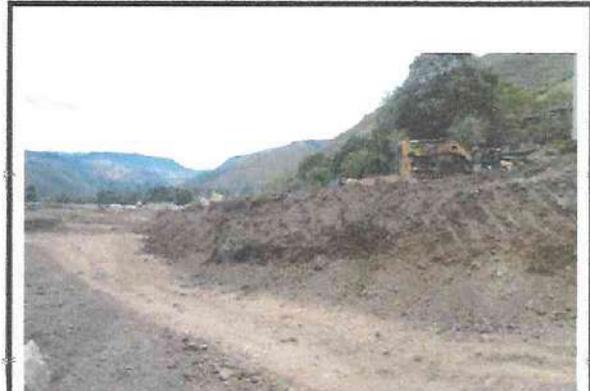
**FEDELONJAS**  
FEDERACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

# ANEXOS

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



LOCALIZACION DEL SECTOR - VISTA NORTE



LOCALIZACION DEL SECTOR - VISTA SUR



VISTA NORTE



VISTA ORIENTAL



VISTA SUR



VISTA OCCIDENTAL



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



RUPA 3 - 0336

**COMITE CORPORATIVO**  
**ACTA No. 1440 del 2.019**

FECHA: San Juan de Pasto, 17 de octubre del 2019  
LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

**ASISTENTES**

FRANCISCO ARTEAGA CERON  
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA  
ING. LIVIO N. BOLAÑOS NARVAEZ  
MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO <b>COORDINADOR COMITÉ</b>	CARGO DIRECTOR EJECUTIVO
---	-----------------------------

**COMISIONADOS**

ING. NEL YESSID TULCAN M.  
TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO

La sesión fue presidida por el Ingeniero CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretario el ING. LIVIO BOLAÑOS NARVÁEZ.

**ORDEN DEL DIA**

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

**DESARROLLO ORDEN DEL DIA**

1. Verificación del Quórum:  
Se verifico que hay quórum deliberatorio y decisorio con la asistencia de (4) miembros y los ponentes.
2. Presentación avalúo:  
El Top. Álvaro Hidalgo Hidalgo y el Ing. Nel Yessid Tulcan, rinden ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA - 3-0336 Predio Capuli o la Loma Alta, vereda Capuli- Municipio de Iles - Nariño.

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

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

*JDA*



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



2

RUPA 3 - 0336

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	m <sup>2</sup>	1854,82	\$ 251.200,00	\$ 465.930.784,00
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 465.930.784,00</b>

<b>AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO</b>	
AVALUO DEL PREDIO	\$465.930.784,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$465.930.784,00</b>
<b>SON: CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$465.930.784,00)</b>	

  
**TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO**  
**AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO**  
**R.A.A. No. 12952438- AVAL**

  
**ING. NEL YESSID TULCAN M.**  
**AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO**  
**R.A.A. No. AVAL 1085296272**



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

# Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



3

RUPA 3 - 0336

## COMITÉ AVALUOS

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

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

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



  
**FRANCISCO ARTEAGA CERÓN**  
R.A.A. No. 12970308 - AVAL

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



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



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



PUERRRES



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



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



**PUERRRES**



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



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



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



ILES



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



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



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



**ILES**



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



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



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





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



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

PORTAFOLIO INMOBILIARIO



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



CONCESION  
Rumichaca  
Pasto

ILES



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



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



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





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



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



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



**ILES**

CONCESION  
Rumichaca  
Pasto



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



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



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



TANGUA



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



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



Lote  
Ubicación: TANGUA  
Contacto: 3177160301



TANGUA



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



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



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



**TANGUA**



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



Lote:  
Información  
Álvaro - 312 7808272



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



TANGUA

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



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



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



# YACUANQUER



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



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



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



YACUANQUER

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



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



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



CONTADERO



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



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



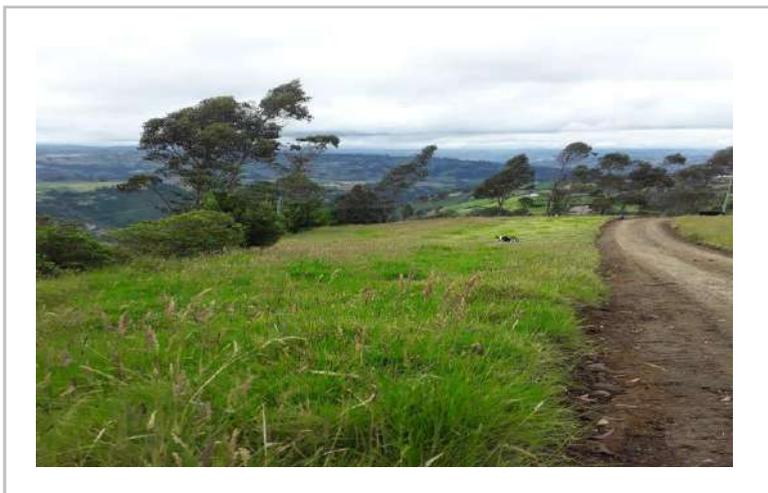
Lote que incluye casa en tapia con 2  
Habitaciones, baño y cocina; cuenta con  
Servicios públicos; sembrados de papa y arveja.  
Área: 5 hectáreas  
Ubicación: Vereda El Culantro  
Contacto: Miriam Guapucal - 3186995919  
Costo: \$400.000.000 (Negociables)



CONCESIÓN  
Rumichaca  
Pasto

CONTAD





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



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

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



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





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



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



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



IMUES





Lote, con servicios públicos.

Área: 7x14,50 m<sup>2</sup> o 180mts

Ubicación: Conjunto cerrado los Balcones,  
Vereda Pilcuan Viejo

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



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

Área: 2000 m<sup>2</sup>

Ubicación: Vereda Pilcuan

Contactos: Rubi Ibarra - 3215006582

Costo: \$ 250.000,000

Casa - 300,000,000 Lote



Lote, con servicios públicos.

Área: Por definir por el comprador

Ubicación: Vereda El Porvenir

Contactos: 3214649179

Costo: Según área requerida



IMUES



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

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



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



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





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

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

Ubicación: Conjunto Residencial San Sebastián B/Centenario

Contacto: Lina María Arango - 3003457921

Costo: \$90.000.000 y \$65.000.000



Lote con acceso a servicios públicos.

Área: 14x8 m<sup>2</sup>

Ubicación: B/Centenario

Contacto: Mriam Bravo - 315 3161887

Costo: \$110.000.000 ( No Negociables)



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

Área: 1500 m<sup>2</sup>

Ubicación: Corregimiento de San Juan

Contacto: 3116882844

Costo: \$350.000.000 (Negociables)



IPIALES



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



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



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





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



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



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



PASTO



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

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

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

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

Y más adelante agrega:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<Inciso 2o. declarado INEXEQUIBLE>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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