1.3-0039

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

VIGILADO SuperTransporte

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

AVISO No. 436 de fecha 15 de Octubre de 2021.

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

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

**HACE SABER:**

Que el día veintidós (22) de septiembre de 2021, se libró Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. **DP-ALCOF-1519-02-21** dirigido a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE SEGUNDO CHAVES** y al señor **JOSÉ BAYARDO CHAVES LASO**, identificado con cedula de ciudadanía No. 87.710.765 en razón de la adquisición de un área de terreno adicional del predio denominado "SAN MATEO", ubicado en la Vereda San Juan, municipio de Ipiales (N), para el Proyecto vial RUMICHACA – PASTO, cuyo contenido se transcribe a continuación:

UNIÓN DEL SUR
Rumichaca Pasto
VIGILADO SuperTransporte

**DP-ALCOF-1519-02-21**

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 6° de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo Alcance del cinco (05) de mayo de 2021-, debidamente actualizado, elaborado por la Corporación Lonja de Avalúos de Colombia, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor, por concepto del alcance aducido.

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

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

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación del alcance a la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o 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, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3° del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de las exenciones tributarias contempladas en el inciso 4° del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

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



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

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

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
CONCESIÓN Rumichaca Pasto
VIGILADO SuperTransporte



o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en el centro de control de operaciones CCO, sector el capulí, municipio de Iles PR 38+500, departamento de Nariño, o contactar a nuestro abogado del área Jurídico Predial DANIEL FERNANDO ERASO MERA, en el teléfono 3165394325, o al correo electrónico dferaso@uniondelsur.co

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

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

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

GERMAN DE LA TORRE LOZANO

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

Aprobó. E. Obando.
Revisó: A. Cerón.
Proyectó: D. Eraso.



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

El oficio de citación para notificación personal del Alcance a la Oferta Formal de Compra DP-ALCOF-1519-02-21, fue enviado a través de la empresa de servicios postales "SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.", mediante Guía No. NY007594768CO, al predio denominado "SAN MATEO", ubicado en la Vereda San Juan, Municipio de Ipiales (N), remitida a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE SEGUNDO CHAVES** quien en vida detento el derecho real de dominio y al señor **JOSÉ BAYARDO CHAVES LASO** quien en la actualidad ostenta la titularidad inscrita en falsa tradición del predio en cuestión, y fue recibida en el predio el día veinticinco (25) de septiembre de 2021, acto seguido, el día 25 de septiembre de 2021, se notificó de forma personal el Alcance a la Oferta Formal de Compra DP-ALCOF-1519-02-21, al señor **JOSÉ BAYARDO CHAVES LASO**, en su calidad de titular inscrito en falsa tradición del predio individualizado bajo la RUPA-1.3-0039.

No obstante lo anterior, en procura de asegurar la comparecencia de la integralidad de los destinatarios, el día 08 de Octubre de 2021, se publicó el Oficio Citación No. DP-ALCIT-1519-02-21 de fecha veintidós (22) de septiembre de 2021, dirigido a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE SEGUNDO CHAVES** y al señor **JOSÉ BAYARDO CHAVES LASO**, para efectos de surtir la notificación personal del oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-ALCOF-1519-02-21, previendo garantizar que se efectué la misma en relación a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE SEGUNDO CHAVES**, en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 *"Gestión Predial"* del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por Aviso del oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra DP-ALCOF-1519-02-21 de fecha veintidós (22) de septiembre de 2021 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Vereda el Capulí – Iles. Ruta Nacional 2501. PR 38+500, Municipio de Iles (Nariño), por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

EL 15 de Octubre de 2021 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL 22 de Octubre de 2021 A LAS 6:00 P.M

Esteban J. Obando 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: D. Eraso.
Revisó

## CONSTANCIA NOTIFICACIÓN POR AVISO

En la fecha 25 de Octubre de 2021, siendo las 6:00 p.m., se notificó mediante Aviso, en los términos del inciso segundo del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, el Alcance a la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio No. **DP-ALCOF-1519-02-21**, a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE SEGUNDO CHAVES** y al señor **JOSÉ BAYARDO CHAVES LASO**, identificado con cedula de ciudadanía No. 87.710.765 quien figura como titular inscrito en falsa tradición del predio identificado con **RUPA 1.3-0039** y a todo aquel a quien le pueda interesar a través del Aviso No. 436 de fecha 15 de Octubre de 2021, efectuado el procedimiento de publicación legal pertinente en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co, con fijación en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en el Centro de Control de Operaciones CCO, sector El Capulí, Municipio de Iles PR 38+500, Departamento de Nariño.

**El NOTIFICADOR:**

**Nombre: DANIEL FERNANDO ERASO MERA**
C.C. No. 1.085.319.197 de Pasto (N).
Cargo. Profesional Jurídico Predial.
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

C.C.: Expediente Predial.

Aprobó: E. Obando.
Revisó: A. Ceron.
Proyectó: D. Eraso.

| | SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN | | CÓDIGO | GCSP-F-185 |
|---|---|---|---|---|
| Agencia Nacional de Infraestructura · Concesionaria Vial Unión del Sur · Concesión Rumichaca Pasto | PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE | VERSIÓN | 001 |
| | FORMATO | FICHA PREDIAL - VERSION 2 | FECHA | 29/12/2016 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **PROYECTO DE CONCESIÓN** | CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO | **UNIDAD FUNCIONAL** | 1.3 |
| **CONTRATO No.:** | **015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015** | | |
| **PREDIO No.** | **RUPA-1.3-0039** | **SECTOR O TRAMO** | SAN JUAN - CONTADERO |
| **ABSC. INICIAL** | K 17+638,66 | | |
| **ABSC. FINAL** | K 17+699,43 | **MARGEN** | Izq-Der |
| | | **LONGITUD EFECTIVA** | 60,77 |

| **NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO** | | | |
|---|---|---|---|
| **JOSE BAYARDO CHAVES LAZO Y OTRO** | **CEDULA** | **87.710.765 Y OTRO** | **MATRICULA INMOBILIARIA** 244-1787 |
| | **DIRECCION / EMAIL.** | S/I | |
| | **DIRECCION DEL PREDIO** | SAN MATEO | **CEDULA CATASTRAL** 52356000100000001011000000000 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **VEREDA/BARRIO:** | SAN JUAN | **CLASIFICACION DEL SUELO** | RURAL DE PROTECCIÓN | **LINDEROS** | **LONGITUD** | **COLINDANTES** |
| **MUNICIPIO:** | IPIALES | | | **NORTE** | VER ANEXO | VER ANEXO LINDEROS |
| **DPTO:** | NARIÑO | **ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO** | Mixto | **SUR** | VER ANEXO | VER ANEXO LINDEROS |
| | | | | **ORIENTE** | VER ANEXO | VER ANEXO LINDEROS |
| **Predio requerido para:** | Obra | **TOPOGRAFIA** | 26-50% Fuertemente quebrado | **OCCIDENTE** | VER ANEXO | VER ANEXO LINDEROS |

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**

| DESCRIPCIÓN | CANT | DENS | UN |
|---|---|---|---|
| Árbol de Granadilla. | 10 | - | un |
| Árbol de Lulo. | 5 | - | un |
| Árbol de Limón. | 3 | - | un |
| Árbol de Tomate. | 3 | - | un |
| Árbol de Chilacuán. | 5 | - | un |
| Planta de ají | 3 | - | un |
| Árbol de Guayaba. | 1 | - | un |
| Árbol de Babaco. | 2 | - | un |
| Árbol de Aguacate. | 2 | - | un |
| Árbol de Manzana. | 1 | - | un |
| Planta de Uvilla o Uchuva. | 10 | - | un |
| Árbol de Borrachero o Floripondio. | 3 | - | un |
| Árbol de Níspero. | 10 | - | un |
| Árbol de Feijoa. | 5 | - | un |
| Vegetación nativa compuesta de Árboles de Guarango, Chilca, Morochillo, Quillotocto. | 2.241,56 | - | m2 |
| Cultivo de Pasto - Tipo Saboya y alfalfa. | 466,27 | - | m2 |
| Huerta Casera de, Hierba buena, manzanilla, menta | 171,17 | - | m2 |
| Árbol de Eucalipto D.A.P 0,15m a 0,30m | 375 | - | un |
| Árbol de Eucalipto D.A.P 0,30m a 0,40m | 102 | - | un |
| | | | |
| | | | |

| ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES | CANTIDAD | UNID |
|---|---|---|---|
| - | No existen construcciones en el área requerida | - | - |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | **TOTAL AREA CONSTRUIDA** | | |

| ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | | |
|---|---|---|---|
| A1 | Muro en Tapia, de sección 0,40m y altura 1,75m. | 31,27 | m |
| A2 | Sendero Ecológico con plantas enredaderas soportadas por porticos en madera cada 2,00m. | 103,68 | m2 |
| A3 | Cerca viva en árboles de Chilca y Guarango | 82,03 | m |
| A4 | Sistema de riego compuesto por: 1 cajilla de madera plástica sobre base de concreto (0,70m x 0,40m h: 0,40m) con tubería de pvc de 1/2 pulgada, llave de paso, unión, llave de compuerta, filtro, acople de salida y manguera bicolor de presión de 1/2 de pulgada. | 1 | un |
| A5 | Manguera en polietileno negro para sistema de riego de 1/2 pulgada. | 100 | m |
| A6 | Cerca viva en plantas de Chilca, Guarango, Hierba Mora, Eucalipto, Vara Negra | 53,37 | m |
| A7 | Cuneta en tierra de 0,60m de ancho y con una profundidad de 0,70m | 8,92 | m2 |
| | | | |

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

**FECHA DE ELABORACIÓN:** MARZO DE 2021

**Elaboró:**

OSCAR IVÁN MORA RODRÍGUEZ M.P 25335-324193 CND

**CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR**

**Revisó y Aprobó:**

JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282158NRÑ

**HMV CONSULTORIA S.A.S**

| | | |
|---|---|---|
| **AREA TOTAL TERRENO** | 5.000,00 | $m^2$ |
| **AREA REQUERIDA** | 3.984,06 | $m^2$ |
| **AREA REMANENTE** | 975,07 | $m^2$ |
| **AREA SOBRANTE** | 40,87 | $m^2$ |
| **AREA TOTAL REQUERIDA** | 4.959,13 | $m^2$ |

**OBSERVACIONES:**

Área según Títulos: 1/4 de hectárea de acciones y derechos.
Área según Igac: 7.476,00 m2.
Área Según Levantamiento Topográfico: 6.158,00 m2.
Área según certificado catastral protocolizado en E.P. 321 del 12 de mayo de 1977: 5.000,00 m2, para efectos del presente insumo se tendrá en cuenta ésta área reportada.
*El propietario debera iniciar proceso de cabida y lindero con el fin de hacer el respectivo aclaramiento del área restante de su predio.
*V1: Área requerida 1 : 3.916,97 m2; Área requerida 2: 67,09 m2
*V2: Área requerida: 0,00 m2; Área remanente1 : 169,28 m2; Área remanente 2: 805,79 m2
*Área total Requerida 4.959,13 m2

| | PROYECTO | FICHA PREDIAL |
|---|---|---|
| Agencia Nacional de Infraestructura · Concesionaria Vial Unión del Sur · Concesión Rumichaca Pasto | RUMICHACA - PASTO | RUPA-1.3-0039 |
| | ANEXO FICHA PREDIAL: ABSCISAS - V2 | |

| Área Requerida | Margen | Abscisa Inicial | Abscisa Final | Longitud Efectiva |
|---|---|---|---|---|
| ÁREA REQUERIDA 1 | ID | K17+638,66 | K17+699,43 | 60,77 |
| ÁREA REQUERIDA 2 | I | K17+662,47 | K17+674,65 | 0,00 |
| ÁREA REMANENTE 1 | I | K17+679,67 | K17+696,35 | 0,00 |
| ÁREA REMANENTE 2 | I | K17+665,66 | K17+674,65 | 0,00 |
| **Longitud Efectiva Total** | | | | **60,77** |

| PROYECTO | FICHA PREDIAL ID |
|---|---|
| CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO | RUPA-1.3-0039 |

**ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS - V2**

**DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 1**

| | | LINDERO | COLINDANTE | LONGITUD |
|---|---|---|---|---|
| **ÁREA REQUERIDA 1** | | **NORTE:** | Gladys Maryury Revelo Erazo y otra. (1-8) | 92,24 m |
| 3.916,97 | M2 | | | |
| | | **SUR:** | Agencia Nacional De Infraestructura ANI. (14-18) | 54,94 m |
| **ABSCISA INICIAL** | | | | |
| K17+638,66 | ID | **ORIENTE:** | Jose Bayardo Chaves Lazo y otro. (8-14) | 71,81 m |
| **ABSCISA FINAL** | | | | |
| K17+699,43 | ID | **OCCIDENTE:** | Jose Bayardo Chaves Lazo y otro/Camino de Herradura al medio. (18-1) | 45,25 m |

**DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 2**

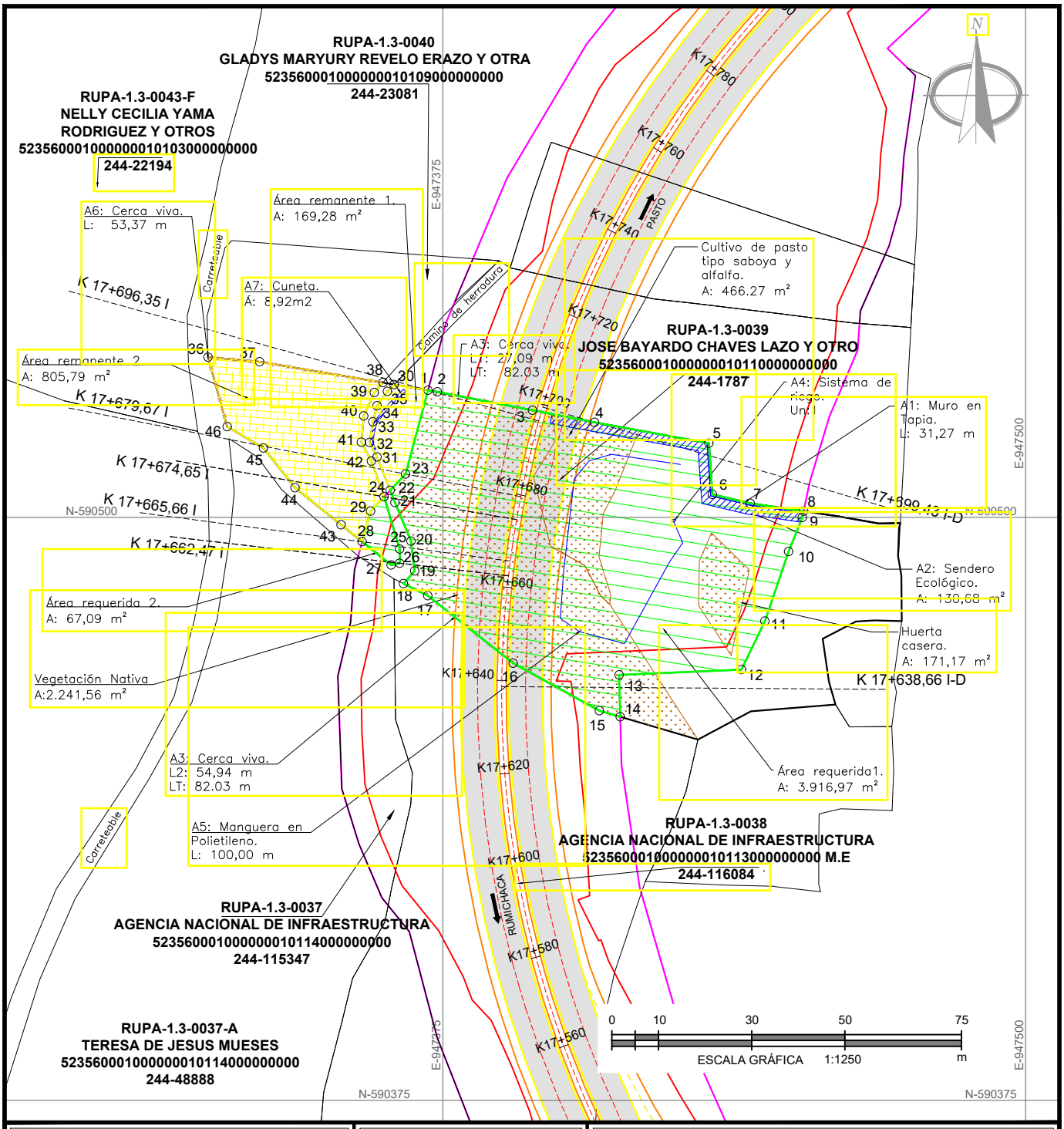
| | | LINDERO | COLINDANTE | LONGITUD |
|---|---|---|---|---|
| **ÁREA REQUERIDA 2** | | **NORTE:** | Lindero Puntual. (24) | 0,00 m |
| 67,09 | M2 | | | |
| | | **SUR:** | Agencia Nacional De Infraestructura ANI (26-28) | 9,82 m |
| **ABSCISA INICIAL** | | | | |
| K17+662,47 | I | **ORIENTE:** | Jose Bayardo Chaves Lazo y otro/Camino de herradura al medio. (24-26) | 14,73 m |
| **ABSCISA FINAL** | | | | |
| K17+674,65 | I | **OCCIDENTE:** | Jose Bayardo Chaves Lazo. (28-24) | 11,03 m |

**DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE 1**

| | | LINDERO | COLINDANTE | LONGITUD |
|---|---|---|---|---|
| **ÁREA REMANENTE 1** | | **NORTE:** | Gladys Maryury Revelo Erazo y otra. (30-1) | 7,37 m |
| 169,28 | M2 | | | |
| | | **SUR:** | Lindero Puntual (22) | 0,00 m |
| **ABSCISA INICIAL** | | | | |
| K17+679,67 | I | **ORIENTE:** | Jose Bayardo Chaves Lazo y otro. (1-22) | 23,39 m |
| **ABSCISA FINAL** | | | | |
| K17+696,35 | I | **OCCIDENTE:** | Jose Bayardo Chaves Lazo y otro/Camino de Herradura al medio. (22-30) | 25,08 m |

**DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE 2**

| | | LINDERO | COLINDANTE | LONGITUD |
|---|---|---|---|---|
| **ÁREA REMANENTE 2** | | **NORTE:** | Gladys Maryuri Revelo Erazo.(36-38) | 37,93 m |
| 805,79 | M2 | | | |
| | | **SUR:** | Teresa de Jesus Mueses/Camino de herradura al medio. (28-46) | 38,39 m |
| **ABSCISA INICIAL** | | | | |
| K17+665,66 | I | **ORIENTE:** | Jose Bayardo Chaves Lazo y otro/Camino de herradura al medio. (38-28) | 37,70 m |
| **ABSCISA FINAL** | | | | |
| K17+674,65 | I | **OCCIDENTE:** | Nelly Cecilia Llama Rodriguez (46-36) | 15,44 m |




PROYECTO RUMICHACA-PASTO

REVISION: MARZO DE 2021

## CONVENCIONES

| | |
|---|---|
| CARRIL VÍA PROYECTADA | LÍNEA DE COMPRA |
| EJE DE VÍA PROYECTADA | AREA REQUERIDA |
| EJE DE VÍA EXISTENTE | AREA CONSTRUIDA REQUERIDA |
| BERMA 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: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: JOSE BAYARDO CHAVES LAZO Y OTRO

### CUADRO DE AREAS

| AREA REQUERIDA: | AREA TOTAL: | AREA CONST: | AREA REMANENTE: |
|---|---|---|---|
| 3.984,06 M2 | 5.000,00 M2 | 0,00 M2 | 975,07 M2 |

FECHA ELAB,: MARZO DE 2021

ESCALA: 1:1250

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 1.3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IPIALES-NARIÑO

No, CATASTRAL: 52356000100000001011000000000

FICHA GRAFICA No,: RUPA-1.3-0039

NOMBRE ARCHIVO: RUPA-1.3-0039.dwg

5

| COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1 | | | |
|---|---|---|---|
| ID | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| 1 | 590527.25 | 947371.81 | 2.04 |
| 2 | 590526.91 | 947373.83 | 20.79 |
| 3 | 590522.97 | 947394.24 | 13.57 |
| 4 | 590520.39 | 947407.56 | 24.92 |
| 5 | 590515.92 | 947432.07 | 11.01 |
| 6 | 590504.93 | 947432.83 | 8.32 |
| 7 | 590503.02 | 947440.93 | 11.59 |
| 8 | 590501.32 | 947452.39 | 1.35 |
| 9 | 590500.00 | 947452.11 | 7.87 |
| 10 | 590492.69 | 947449.18 | 15.77 |
| 11 | 590477.76 | 947444.10 | 11.55 |
| 12 | 590467.37 | 947439.05 | 26.27 |
| 13 | 590466.23 | 947412.81 | 8.99 |
| 14 | 590457.25 | 947413.05 | 4.67 |
| 15 | 590458.56 | 947408.57 | 21.09 |
| 16 | 590468.73 | 947390.09 | 23.33 |
| 17 | 590483.20 | 947371.78 | 5.84 |
| 18 | 590485.81 | 947366.55 | 3.63 |
| 19 | 590488.52 | 947368.98 | 6.44 |
| 20 | 590494.91 | 947368.18 | 8.97 |
| 21 | 590503.19 | 947364.72 | 2.81 |
| 22 | 590505.80 | 947363.70 | 4.81 |
| 23 | 590509.30 | 947367.00 | 18.58 |
| 1 | 590527.25 | 947371.81 | |
| ÁREA REQUERIDA (m2): | | | 3.916,97 |

| COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 2 | | | |
|---|---|---|---|
| ID | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| 24 | 590504.42 | 947362.40 | 11.71 |
| 25 | 590493.20 | 947365.75 | 3.02 |
| 26 | 590490.18 | 947365.74 | 1.86 |
| 27 | 590489.81 | 947363.91 | 7.95 |
| 28 | 590494.79 | 947357.71 | 6.82 |
| 29 | 590501.36 | 947359.51 | 4.21 |
| 24 | 590504.42 | 947362.40 | |
| ÁREA REQUERIDA 2 (m2): | | | 67,09 |

PROYECTO RUMICHACA-PASTO

REVISION: MARZO DE 2021

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR — Rumichaca Pasto

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: JOSE BAYARDO CHAVES LAZO Y OTRO

## CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS

| AREA REQUERIDA: | AREA TOTAL: | AREA CONST: | AREA REMANENTE: |
|---|---|---|---|
| 3.984,06 M2 | 5.000,00 M2 | 0,00 M2 | 975,07 M2 |

FECHA ELAB,: MARZO DE 2021

ESCALA: N/A

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 1.3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IPIALES-NARIÑO

No, CATASTRAL: 523560001000000010110000000000

FICHA GRAFICA No,: RUPA-1.3-0039

NOMBRE ARCHIVO: RUPA-1.3-0039.dwg

5

| COORDENADAS ÁREA REMANENTE 1 | | | |
|---|---|---|---|
| ID | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| 30 | 590528.48 | 947364.55 | |
| 1 | 590527.25 | 947371.81 | 7.37 |
| 23 | 590509.30 | 947367.00 | 18.58 |
| 22 | 590505.80 | 947363.70 | 4.81 |
| 31 | 590512.95 | 947360.89 | 7.69 |
| 32 | 590516.06 | 947359.28 | 3.50 |
| 33 | 590520.52 | 947359.99 | 4.51 |
| 34 | 590523.94 | 947360.90 | 3.54 |
| 35 | 590527.03 | 947363.13 | 3.81 |
| 30 | 590528.48 | 947364.55 | 2.03 |
| ÁREA REMANENTE (m2): | | | 169,28 |

| COORDENADAS ÁREA REMANENTE 2 | | | |
|---|---|---|---|
| ID | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| 36 | 590534.34 | 947324.65 | |
| 37 | 590533.38 | 947335.71 | 11.11 |
| 38 | 590528.89 | 947362.16 | 26.82 |
| 39 | 590526.77 | 947360.31 | 2.81 |
| 40 | 590521.77 | 947358.03 | 5.50 |
| 41 | 590516.12 | 947357.54 | 5.67 |
| 42 | 590512.06 | 947359.68 | 4.59 |
| 24 | 590504.42 | 947362.40 | 8.11 |
| 29 | 590501.36 | 947359.51 | 4.21 |
| 28 | 590494.79 | 947357.71 | 6.82 |
| 43 | 590498.42 | 947353.18 | 5.81 |
| 44 | 590506.36 | 947343.31 | 12.67 |
| 45 | 590514.87 | 947336.54 | 10.87 |
| 46 | 590519.45 | 947328.74 | 9.04 |
| 36 | 590534.34 | 947324.65 | 15.44 |
| ÁREA REMANENTE (m2): | | | 805,79 |

PROYECTO RUMICHACA-PASTO

REVISION: MARZO DE 2021

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR — Rumichaca Pasto

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: JOSE BAYARDO CHAVES LAZO Y OTRO

## CONVENCIONES

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

### CUADRO DE AREAS

| AREA REQUERIDA: | AREA TOTAL: | AREA CONST: | AREA REMANENTE: |
|---|---|---|---|
| 3.984,06 M2 | 5.000,00 M2 | 0,00 M2 | 975,07 M2 |

FECHA ELAB,: MARZO DE 2021

ESCALA: N/A

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 1.3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IPIALES-NARIÑO

No, CATASTRAL: 52356000100000001011000000000

FICHA GRAFICA No,: RUPA-1.3-0039

NOMBRE ARCHIVO: RUPA-1.3-0039.dwg

# AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

**PROYECTO RUMICHACA - PASTO**
**N° RADICACIÓN: LAC 247-2019**
**PROPIETARIO: JOSE BAYARDO CHAVES LAZO Y OTRO**
**SOLICITADO POR: CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR**
**DEPARTAMENTO DE NARIÑO**
**MUNICIPIO DE IPIALES**
**VEREDA: SAN JUAN**
**DIRECCION: SAN MATEO**
**PREDIO RUPA-1.3-0039 ALCANCE**

**PASTO, MAYO DE 2021**

## TABLA DE CONTENIDO

**1. INFORMACIÓN GENERAL**
**1.1. Solicitante**
**1.2. Tipo de inmueble.**
**1.3. Fecha de solicitud**
**1.4. Tipo de avalúo.**
**1.5. Marco Normativo.**
**1.6. Dirección del inmueble.**
**1.7. Vereda o Corregimiento.**
**1.8. Municipio.**
**1.9. Departamento.**
**1.10. Abscisado de área Requerida.**
**1.11. Uso Actual Del Inmueble.**
**1.12. Uso Por Norma.**
**1.13. Información Catastral.**
**1.14. Fecha visita al predio.**
**1.15. Fecha del informe de avalúo.**
**1.16. Avaluador Comisionado**

**2. RELACION DE DOCUMENTOS ANALIZADOS**

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
**3.1. Propietario**
**3.2. Título de adquisición**
**3.3. Matricula inmobiliaria**
**3.4. Observaciones jurídicas**

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
**4.1. Generalidades**
**4.2. Delimitación**
**4.3. Actividades predominantes**
**4.4. Clasificación del suelo**
**4.5. Topografía**
**4.6. Características Climáticas**
**4.7. Condiciones agrologicas**
**4.8. Servicios Públicos**
**4.9. Servicios Comunales**
**4.10. Vías de acceso al sector**

**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
**6.1. Ubicación**

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

**7. METODOLOGIA VALUATORIA**

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

**8. CONSIDERACIONES GENERALES**

**9. RESULTADO DE AVALÚO**

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

**11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS**

**12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

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

**14. DOCUMENTOS ANEXOS**

| **1. INFORMACIÓN GENERAL** | |
|---|---|
| 1.1 SOLICITANTE | Concesionaria vial Unión Del Sur |
| 1.2 TIPO DE INMUEBLE | Rural de Protección |
| 1.3 FECHA DE SOLICITUD | 27/01/2021 |
| 1.4 TIPO DE AVALÚO | Comercial Corporativo – Rural |
| 1.5 MARCO NORMATIVO | La determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se adelantó de conformidad a la Ley 14 de 1983, la Ley 388 de 1997, las resoluciones 620 de 2008 (IGAC) por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. |
| 1.6 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE | San Mateo |
| 1.7 VEREDA O BARRIO | San Juan |
| 1.8 MUNICIPIO | Ipiales |
| 1.9 DEPARTAMENTO | Nariño |
| 1.10 ABSCISAS | **AREA REQUERIDA**<br>Inicial: K 17+638.66<br>Final: K 17+699.43<br>MARGEN IZQUIERDA - DERECHA<br>TRAMO SAN JUAN-CONTADERO<br>LONGITUD EFECTIVA: 60.77 METROS |
| 1.11 USO ACTUAL DEL PREDIO | Mixto |
| 1.12 USO PERMITIDO SEGÚN NORMA DE USO. | De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento territorial del Municipio de Ipiales y la certificación del uso del suelo de la secretaria de Planeación del municipio de Ipiales – Nariño, el predio cuenta con un régimen normativo de uso RURAL:<br><br>AREA DE ACTIVIDAD 1: PROTECCIÓN EN VERTIENTE<br>Uso principal: Áreas susceptibles para el desarrollo de actividades en favor de la protección de los recursos naturales y el ambiente por sus características geográficas y paisajistas.<br><br>AREA DE ACTIVIDAD 2: AGRICULTURA SOSTENIBLE<br>Uso principal: Comprenderá el desarrollo de todas aquellas actividades agrícolas con cultivos transitorios semipermanentes, y permanentes con técnicas y prácticas como la labranza mínima (menor afectación del suelo en la preparación del terreno), control biológico de plagas y enfermedades aplicación de abonos verdes y otras prácticas culturales que generen bajo impacto y |

| | |
|---|---|
| | contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos. Como especies promisorias a implementarse en estas áreas están los frutales de clima frío como: tomate de árbol, Mora (Rubus glauca), curuba (Passiflora mollisima) y uchuva, en áreas con Irrigación, la quinua y horticultura con especies como repollo (Brassica oleracea) coliflor lechuga zanahoria amarilla. |
| 1.13 INFORMACIÓN CATASTRAL | |
| CEDULA CATASTRAL | 52356000100000001011000000000 |
| Área de terreno | 7.476.00 m² |
| Área de construcción | 52.00 m² |
| Avalúo catastral (2021) | $ 4.578.000 |
| 1.14 FECHA DE LA VISITA | 21 de abril de 2021 |
| 1.15 FECHA DEL INFORME | 5 de mayo de 2021 |
| 1.16 AVALUADOR COMISIONADO | OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ |

| **2 RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS** |
|---|
| 2.1. FICHA PREDIAL |
| 2.2. PLANO DE AFECTACIÓN |
| 2.3. ESTUDIO DE TITULOS |
| 2.4. CERTIFICADO DE USO DEL SUELO |
| 2.5. FMI 244-1787 |
| 2.6. ESCRITURA PUBLICA NO 216 DEL 25 DE MAYO DE 1923 NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE IPIALES Y OTRA |

| **3. INFORMACIÓN JURÍDICA** | |
|---|---|
| 3.1. PROPIETARIO | Jose Bayardo Chaves Lazo y Otro |
| 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN | Escritura Publica No 216 Del 25 De mayo De 1923 Notaria Segunda Del Circulo De Ipiales Y Otras |
| 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA | 244-1787 |
| 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS | Remitirse al numeral V del estudio de títulos RUPA-1.3-0039 |

| **4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR** | |
|---|---|
| 4.1. GENERALIDADES | Sector con influencia de vía intermunicipal, con uso actual mixto de construcciones para vivienda rural, cultivos permanentes, semipermanentes y transitorios, clima Frio húmedo, temperatura media de 11° C, 2572 msnm, vías pavimentadas del tipo V1 y V2. |
| 4.2. DELIMITACIÓN | El predio se encuentra en la Vereda Boquerón la cual se encuentra en un sector determinado de la siguiente manera:<br>Norte: Municipio de Contadero.<br>Sur: Vereda Chiranques.<br>Oriente: Municipio de Cordoba.<br>Occidente: Municipio de Gualmatan. |

| | |
|---|---|
| 4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR | Económicamente el sector depende del desarrollo de la actividad agropecuario con vivienda rural.. |
| 4.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Rural de Protección |
| 4.5. TOPOGRAFÍA | 26-50 % Fuertemente Quebrado |
| 4.6. CARÁCTERISTICAS CLIMATICAS | Altura: 2.572 m.s.n.m.<br>Temperatura media: 11°C. |
| 4.7. CONDICIONES AGROLÓGICAS | Tipo de suelo: AMEf2.<br>Clima: Frio Seco.<br>Litología: Tobas, Lapilli y Aglomerados.<br>Taxonomía: Typic Haplustepts, Typic Ustorthents, Miscelaneo de Cenizas, Virtandric Dystrudepts.<br>Características de suelos: Bien drenados, profundos a superficiales.<br>Erosión: Baja a Muy Baja. |
| 4.8. SERVICIOS PUBLICOS | Acueductos Veredales y energía eléctrica. |
| 4.9. SERVICIOS COMUNALES | Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Ipiales. |
| 4.10. VIAS DE ACCESO AL SECTOR | El sector se ubica al Nor-Oriente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, el sector cuenta con acceso por vías veredales desde la vía intermunicipal Pilcuán – Ipiales, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales). |

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según lo dispuesto en el Acuerdo Municipal No 014 del 2000 donde se crea el Plan Básico de Ordenamiento territorial del Municipio de Ipiales, mediante su ajuste excepcional, acuerdo No. 024 de julio de 2011 de la secretaria de Planeación del municipio de Ipiales – Nariño, el predio cuenta con un régimen normativo de uso Rural con las siguientes áreas de actividad:

AREA DE ACTIVIDAD 1: PROTECCIÓN EN VERTIENTE
Uso principal: Áreas susceptibles para el desarrollo de actividades en favor de la protección de los recursos naturales y el ambiente por sus características geográficas y paisajistas
Uso complementario: Estas áreas poseen aptitud para el desarrollo de acciones como la revegetalización forestal y/o silvopastoril, las cuales se enfocan a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas, además de otras actividades que faciliten la regeneración natural, con el objeto de recuperar gradualmente y a largo plazo estos ecosistemas

Uso Restringido: Por poseer las zonas características muy heterogéneas en su topografía y en la baja potencialidad de los suelos, se condiciona la práctica de actividades productivas agropecuarias.

Uso Prohibido: Áreas que comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos, particularmente en lo concerniente a la determinación de bancos de tierra destinados para planes de vivienda de interés social, por ser una zona susceptible de fenómenos de remoción en masa e inestabilidad de suelos

AREA DE ACTIVIDAD 2: AGRICULTURA SOSTENIBLE
Uso Principal: Comprenderá el desarrollo de todas aquellas actividades agrícolas con cultivos transitorios semipermanentes, y permanentes con técnicas y prácticas como la labranza mínima (menor afectación del suelo en la preparación del terreno), control biológico de plagas y enfermedades aplicación de abonos verdes y otras prácticas culturales que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos. Como especies promisorias a implementarse en estas áreas están los frutales de clima frío como: tomate de árbol, Mora (Rubus glauca), curuba (Passiflora mollisima) y uchuva, en áreas con Irrigación, la quinua y horticultura con especies como repollo (Brassica oleracea) coliflor lechuga zanahoria amarilla.

Uso Complementario: Desarrollo de prácticas de revegetalización complementarias como reforestación a través de Barreras vivas o pequeñas plantaciones forestales con especies nativas en partes altas, dirigidas a reducir el factor de riesgo por la acción de los deslizamientos o flujos de barro como consecuencia del alto grado de escurrimiento en suelos con baja cobertura vegetal, así como otras prácticas de rehabilitación de suelos con prácticas culturales.

Usó restringido y/o Condicionado: La extracción minera de minerales o de materiales de arrastre en mediana escala ser acondicionada para aquellos lugares donde se genere un mínimo impacto ambiental. La actividad pesquera a pequeña escala estará condicionada para aquellas áreas donde el recurso hídrico sea abundante y accesible características propias de algunos sectores del corregimiento de la Victoria.

Uso Prohibido: Dentro de esta categoría se trae la extracción de minerales o materiales de arrastre a pequeña escala en áreas de recarga de acuíferos. La instalación de industrias que conlleve misiones continuadas de gases a la atmósfera durante sus procesos de manufacturación también será prohibida. Como práctica cultural, dentro de los concernientes a la sostenibilidad, se prohibirán las quemas como mecanismo para la prevención de incendios, perdida de especies insectiles benéficas y perdidas de materia orgánica del suelo.

| **6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE** | |
|---|---|
| 6.1 UBICACIÓN | El predio San Mateo se encuentra en la vereda San Juan en el municipio Ipiales-Nariño. El área requerida se encuentra determinada así:<br><br>**AREA REQUERIDA 1**<br>Inicial: K 17+638.66<br>Final: K 17+699.43<br>MARGEN IZQUIERDA - DERECHA<br>TRAMO SAN JUAN-CONTADERO<br>LONGITUD EFECTIVA: 60,77 METROS |

| | |
|---|---|
| | **AREA REQUERIDA 2**<br>Inicial: K 17+662.47<br>Final: K 17+674.65<br>MARGEN IZQUIERDA<br>TRAMO SAN JUAN-CONTADERO<br>LONGITUD EFECTIVA: 0.00 METROS<br><br>**AREA REMANENTE 1**<br>Inicial: K 17+679.67<br>Final: K 17+696.35<br>MARGEN IZQUIERDA<br>TRAMO SAN JUAN-CONTADERO<br>LONGITUD EFECTIVA: 0.00 METROS<br><br>**AREA REMANENTE 2**<br>Inicial: K 17+665.66<br>Final: K 17+674.65<br>MARGEN IZQUIERDA<br>TRAMO SAN JUAN-CONTADERO<br>LONGITUD EFECTIVA: 0.00 METROS |
| 6.2 ÁREA DEL PREDIO | Área Total: 5.000,00 $m^2$<br>Área Requerida V1: 3.984,06 $m^2$<br>Área Sobrante: 40,87 $m^2$<br>Área Remanente ALC: 975,07 $m^2$<br>Área Total Requerida: 4.959,13 $m^2$<br>Fuente: Ficha predial |
| 6.3 LINDEROS GENERALES | Los contenidos en la Escritura Publica No. 1222 del 02 de octubre de 2006 Notaría Segunda del Circulo de Ipiales, y son:<br><br>“ORIENTE, antes y hoy con calle pública de la población; NORTE, antes y hoy con las de Victoria Caipe, en parte tapias y zanja en otra. OCCIDENTE, antes y hoy con las de herederos de Emeterio Mueses, ceja de peña al medio; y SUR, antes con propiedades de Luis Romero y Julio Nastar, hoy de Olmedo Arciniegas e Isidro Navarro, en parte tapias y bordo al medio en otra parte” |
| 6.4 LINDEROS DEL AREA REQUERIDA<br>FUENTE: Linderos identificados con base en la Ficha Predial RUPA-1.3-0039 | **AREA REQUERIDA 1**<br>**Norte:** En longitud de 92.24 m con Gladys Maryury Revelo Erazo y Otra (1-8)<br>**Sur:** En longitud de 54.94 m con Agencia Nacional de Infraestructura ANI (14-18)<br>**Oriente:** En longitud de 71.81 m con José Bayardo Chaves Lazo y Otro (8-14)<br>**Occidente:** En longitud de 45.25 m con José Bayardo Chaves Lazo y Otro / Camino de Herradura al medio (18-1) |

<table>
<tr><td></td><td colspan="5">AREA REQUERIDA 2<br>Norte: En longitud de 0.00 m con Lindero Puntual (24)<br>Sur: En longitud de 9.82 m con Agencia Nacional de Infraestructura ANI (26-28)<br>Oriente: En longitud de 14.73 m con José Bayardo Chaves Lazo y Otro / Camino de Herradura al medio (24-26)<br>Occidente: En longitud de 11.03 m con José Bayardo Chaves Lazo y Otro (28-24)<br><br>AREA REMANENTE 1<br>Norte: En longitud de 7.37 m con Gladys Maryury Revelo Erazo y Otra (30-1)<br>Sur: En longitud de 0.00 m con Lindero Puntual (22)<br>Oriente: En longitud de 23.39 m con José Bayardo Chaves Lazo y Otro (1-22)<br>Occidente: En longitud de 25.08 m con José Bayardo Chaves Lazo y Otro / Camino de herradura al medio (22-30)<br><br>AREA REMANENTE 2<br>Norte: En longitud de 37.93 m con Gladys Maryury Revelo Erazo (36.-38)<br>Sur: En longitud de 38.39 m con Teresa de Jesus Mueses / Camino de herradura al medio (28-46)<br>Oriente: En longitud de 37.70m con José Bayardo Chaves Lazo y Otro / Camino de herradura al medio (38-28)<br>Occidente: En longitud de 15.44 m con Nelly Cecilia Llama Rodríguez (46-36)</td></tr>
<tr><td>6.5 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO</td><td colspan="5">Predio al cual se llega por vía nacional Panamericana en buen estado, la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación</td></tr>
<tr><td>6.6 SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA EL PREDIO</td><td colspan="5">Acueducto veredal, energía eléctrica.</td></tr>
<tr><td>6.7 FORMA GEOMETRICA</td><td colspan="5">Irregular</td></tr>
<tr><td rowspan="2">6.8 UNIDADES FISIOGRAFICAS</td><td>Unidad Fisiográfica</td><td>Topografía</td><td>Clasificación del suelo</td><td>Uso Normativo</td><td>Uso actual</td></tr>
<tr><td>1</td><td>26-50% Fuertemente Quebrado</td><td>Rural de protección</td><td>Protección ronda hídrica y Vertiente</td><td>Mixto</td></tr>
</table>

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 | 26-50% Fuertemente Quebrado | Rural de protección | Agricultura Sostenible | Mixto | |
| 6.9 EXPLOTACION ACTUAL DEL SUELO | Mixto | | | | | |
| 6.10 CONSTRUCCIONES | El predio objeto de estudio no presenta construcciones principales | | | | | |
| 6.11 ESPECIFICACIONES | El predio objeto de estudio no presenta construcciones principales | | | | | |
| 6.12 CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | | | |
| | Anexo 6: Cerca Viva en plantas de Chilca, Guarango, Hierba Mora, Eucalipto, Vara Negra<br>Anexo 7: Cuneta en tierra de 0.60m de ancho y con una profundidad de 0.70m | | | | | |
| 6.13 CULTIVOS / ESPECIES | Especie | Cantidad | Unidad | Estado Fitosanitario | Estado Fenológicos | |
| | Arbol de Eucalipto D.A.P 0.15m a 0.30m | 375 | un | Bueno | En producción | |
| | Arbol de Eucalipto D.A.P 0.30m a 0.40m | 102 | un | Bueno | En producción | |

## 7 METODOLOGIA VALUATORIA

**ANÁLISIS VALUATORIO:**

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

**PARA EL TERRENO:**

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

**METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN O DE MERCADO**

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

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

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

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

**VALORACION DE LAS ESPECIES VEGETALES.**
Para avaluar un cultivo permanente se deben considerar tres periodos o ciclos vegetativos, a saber:

DESARROLLO: Desde la siembra hasta el inicio de la producción.
PRODUCCIÓN: Ciclo Productivo: desde la iniciación de la producción hasta el descarte o sustitución de plantas.
DECADENCIA: a partir del momento en que la planta requiere ser remplazada o renovada, pero con alguna producción.

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

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

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

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

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

## RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

| ESTUDIO DE MERCADO CGTO. DE SAN JUAN MPIO. DE IPIALES | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ITEM** | **TEL CONTACTO** | **NOMBRE CONTACTO** | **UBICACIÓN - MUNICIPIO** | **SECTOR - VEREDA** | **DIRECCION - NOMBRE** | **VALOR OFERTA** | **AREA TERRENO (Ha)** | **AREA CONSTRUIDA (M2)** |
| 1 | 3166759065 | Nelly Mejia | Ipiales | San Juan salida a contadero | Lote | $ 350.000.000 | 0,4000 | 150 |
| 2 | 3167834173 | Carlos Vallejo | Ipiales | corregimiento san Juan | Lote | $ 90.000.000 | 0,1232 | 0 |

## DEPURACION DE MERCADO

| MERCADO | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ITEM** | **TEL CONTACTO** | **NOMBRE CONTACTO** | **UBICACIÓN - MUNICIPIO** | **SECTOR - VEREDA** | **DIRECCION - NOMBRE** | **VALOR OFERTA** | **VALOR AJUSTADO** | **TERRENO** | | **CONSTRUCCIONES** | | |
| | | | | | | | | **ÁREA (HA)** | **VALOR (HA)** | **ÁREA (m2)** | **VALOR / m2** | **VALOR TOTAL** |
| 1 | 3166759065 | Nelly Mejia | Ipiales | San Juan salida a contadero | Lote | $ 350.000.000,00 | $ 336.000.000 | 0,4000 | $633.750.000 | 150,00 | $ 550.000 | $82.500.000 |
| 2 | 3167834173 | Carlos Vallejo | Ipiales | corregimiento san Juan | Lote | $ 90.000.000,00 | $ 83.700.000 | 0,1232 | $679.383.117 | 0,00 | $ - | $ - |
| MEDIA ARITMETICA | | | | | **$ 656.566.558,44** | | | | | | | |
| DESVIACION ESTÁNDAR | | | | | **32.267.486,39** | LIMITE SUPERIOR | **$ 688.834.044,84** | | | | | |
| COEFICIENTE DE VARIACION | | | | | **4,91%** | LIMITE INFERIOR | **$ 624.299.072,05** | | | | | |
| **VALOR ADOPTADO / HA** | | | | | **$680.000.000** | | | | | | | |

## PROCESAMIENTO ESTADISTICO

| MERCADO | | | |
|---|---|---|---|
| **ITEM** | **SECTOR - VEREDA** | **DIRECCION - NOMBRE** | **VALOR TERRENO/M2** |
| 1 | San Juan salida a contadero | Lote | $633.750.000 |
| 2 | corregimiento san Juan | Lote | $679.383.117 |
| **PROMEDIO** | | | **$656.566.558** |
| **DESVIACION ESTÁNDAR** | | | **32.267.486** |
| **COEF DE VARIACION** | | | **4,91** |
| **LIMITE SUPERIOR** | | | **$688.834.045** |
| **LIMITE INFERIOR** | | | **$624.299.072** |

De acuerdo con el estudio de mercado realizado para se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se encuentra colindante al perímetro urbano de San Juan, por lo cual se adopta el siguiente valore de terreno:

| **UNIDAD FISIOGRAFICA** | **UNIDAD** | **VALOR** |
|---|---|---|
| **U.F.1 Y U.F.2** | **(Ha)** | $ 680.000.000 |

## 7.1 CULTIVOS O ELEMENTOS PERMANENTES

| Especie | Estado y Conserv. | Cantidad | Unidad | Valor Unitario | Sub- total |
|---|---|---|---|---|---|
| Arbol de Eucalipto D.A.P. 0.15m a 0.30m | Bueno-Producción | 375 | un | $ 70,000 | $ 26,250,000 |
| Arbol de Eucalipto D.A.P. 0.30m a 0.40m | Bueno-Producción | 102 | un | $ 90,000 | $ 9,180,000 |

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

### 7.2 PARA LAS CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICION:

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

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

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

| CONSTRUCCION | EDAD APROXIMADA AÑOS | ESTADO DE CONSERVACION | VIDA UTIL (AÑOS) |
|---|---|---|---|
| A6: Cerca viva en plantas de Chilca, Guarango, Hierba Mora, Eucalipto, Vara Negra | N/A | Bueno | N/A |
| A7: Cuneta en tierra de 0.60m de ancho y con una profundidad de 0.70m | 10 | Bueno | 50 |

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

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A6: Cerca Viva | | | #¡DIV/0! | | FALSO | $ 25,500.00 | $0 | $25,500 | $ 25,500 |
| A7: Cuneta | 10 | 50 | 20.00% | 2 | 14.22% | $ 22,689.17 | $3,227 | $19,462 | $ 19,000 |

## 8 CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El acceso a predio se realiza por vía nacional panamericana, vía en buen estado de conservación y mantenimiento El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, el sector cuenta con disponibilidad de los servicios de

energia electrica y acueducto veredal.
- El predio presenta un topografía definida como 0 - 7 % Plana.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha
- El presente informe de avalúo versión alcance se elabora a razón de una ficha predial versión dos (2) al establecerse un área no desarrollable en el predio.

## 9 AVALUO COMERCIAL

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

| RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **ITEM** | **CANTIDAD** | **UNIDAD** | **VR. UNITARIO** | **SUB- TOTAL** |
| Terreno | 0.097507 | Ha | $ 680,000,000 | $ 66,304,760.00 |
| Anexo 6: Cerca viva | 53.37 | m | $ 25,500 | $ 1,360,935.00 |
| Anexo 7: Cuneta, en tierra | 8.92 | m2 | $ 19,000 | $ 169,480.00 |
| Cultivos o especies | GLOBAL | | $ 35,430,000 | $ 35,430,000.00 |
| **VALOR TOTAL** | | | | **$ 103,265,175.00** |

**SON: CIENTO TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS ($103.265.175,00) M/CTE.**

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

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

## 11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

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

- El valuador realiza su labor fue desempeñada bajo un código de ética y normas de conducta.
- El valuador se encuentra certificado y capacitado para realizar valoraciones de esta clase de bien inmueble.
- El valuador ha realizado la visita o verificación personal al bien predio objeto de avalúo comercial.

## 12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

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

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

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

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

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

## DOCUMENTOS ANEXOS
## ANEXO FOTOGRAFICO

### VISTA GENERAL AREA REMANENTE

### A6 CERCA VIVA

### A7: CUNETA EN TIERRA

### ARBOLES DE EUCALIPTO

### ARBOLES DE EUCALIPTO

# ANEXO TABLA DE CULTIVOS Y ESPECIES

| CULTIVO / ESPECIE | DESARROLLO | PRODUCCION | DECADENCIA |
|---|---|---|---|
| Árbol de Aguacate | 78.000 / Und. | 260.000 / Und. | 129.000 / Und. |
| Árbol de Aliso | 10.000,0/UNIDAD | 33.000,0/UNIDAD | 16.000,0/UNIDAD |
| Árbol de Arrayán | 14.000 /Und. | 48.000 /Und | 24.000 /Und. |
| Árboles de Alba Resina | 10.000,0/UNIDAD | 33.000,0/UNIDAD | 16.000,0/UNIDAD |
| Árbol de Bledo | | 20.000/und | |
| Árbol de Capulí | 14.000,0/UNIDAD | 48.000,0/UNIDAD | 24.000,0/UNIDAD |
| Árbol de Cedrillo | 14.000,0/UNIDAD | 48.000,0/UNIDAD | 24.000,0/UNIDAD |
| Árbol de Cerote | 10.000,0/UNIDAD | 33.000,0/UNIDAD | 16.0000,0/UNIDAD |
| Árbol de Ciruela | 21.000 / Und. | 70.000 / Und. | 35.000 / Und. |
| Árbol de Colla | 10.000,0/UNIDAD | 33.000,0/UNIDAD | 16.0000,0/UNIDAD |
| Árbol de Cucharo | 10.000,0/UNIDAD | 33.000,0/UNIDAD | 16.000,0/UNIDAD |
| Árbol de Cujaca | 21.000,0/UNIDAD | 70.000,0/UNIDAD | 35.000,0/UNIDAD |
| Árbol de Chichagua | 10.000 / Und. | 33.000 / Und. | 16.000 / Und. |
| Árbol de Chilacuán | 10.000 / Und. | 33.000 / Und. | 16.000 / Und. |
| Árboles de Chilca | 21.000,0/UNIDAD | 70.000,0/UNIDAD | 35.000,0/UNIDAD |
| Árbol de Durazno | 21.000 / Und. | 70.000 / Und. | 35.000 / Und. |
| Árbol de Encino | 10.000,0/UNIDAD | 33.000,0/UNIDAD | 16.000,0/UNIDAD |
| Árbol de Espina Amarilla | 10.000 / Und. | 33.000 / Und. | 16.000 / Und. |
| Árboles de Eucalipto D.A.P 0.15m a 0.30m | 21.000,0/UNIDAD | 70.000,0/UNIDAD | 35.000,0/UNIDAD |
| Árboles de Eucalipto D.A.P 0.30m a 0.40m | 35.000,0/UNIDAD | 90.000,0/UNIDAD | 50.000,0/UNIDAD |
| Árbol de Marrubio | 14.000,0/UNIDAD | 48.000,0/UNIDAD | 24.000,0/UNIDAD |
| Árbol de gradillo | | 80.000/und | |
| Árbol de guarango | 21.000,0/UNIDAD | 70.000,0/UNIDAD | 35.000,0/UNIDAD |
| Árbol de Juco | 4.700/und | 15.700/und. | 7.850/und. |
| Árbol de Lechero | 21.000,0/UNIDAD | 70.000,0/UNIDAD | 35.000,0/UNIDAD |
| Árbol de Limón | 21.000 / Und. | 70.000 / Und. | 35.000 / Und. |
| Árbol de Moquillo | | 20.000/und. | |
| Árbol de Mote | 10.000,0/UNIDAD | 33.000,0/UNIDAD | 16.000,0/UNIDAD |
| Árbol de Manzana | 14.000 / Und. | 48.000 / Und. | 24.000 / Und. |
| Árbol de Marco | 14.000,0/UNIDAD | 48.000,0/UNIDAD | 24.000,0/UNIDAD |
| Árbol de Mayo | 10.000,0/UNIDAD | 33.000,0/UNIDAD | 16.000,0/UNIDAD |
| Árbol de Morochillo | 4.200 / Und. | 14.000 / Und. | 7.000 / Und. |
| Árbol de Naranja | 64.000 / Und. | 212.000 / Und. | 106.000 / Und. |
| Árbol de Nogal | 21.000 / Und. | 70.000 / Und. | 35.000 / Und. |
| Árbol de Níspero | | 40.000/und. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Árbol de Pera** | **21.000 / Und.** | **70.000 / Und.** | **35.000 / Und.** |
| **Árbol de Pino** | **21.000 / Und.** | **70.000 / Und.** | **35.000 / Und.** |
| **Árbol de Pandala** | **20.700/und** | **69.000/und.** | **34.500/und.** |
| **Árbol de Pumamaque** | **10.000,0/UNIDAD** | **33.000,0/UNIDAD** | **16.000,0/UNIDAD** |
| **Árbol de Sauco Blanco** | **21.000,0/UNIDAD** | **70.000,0/UNIDAD** | **35.000,0/UNIDAD** |
| **Árbol de Tomate** | **21.000 / Und.** | **70.000 / Und.** | **35.000 / Und.** |
| **Cerca Viva** | **750 / ML** | **2.500 / ML** | **1.250 / ML** |
| **Cultivo de árboles de chilca, colla y carrizo** | **3.500 / Und.** | **12.000 / Und.** | **6.000 / Und.** |
| **Cultivo de Arveja** | | **8.400.427 / Ha.** | |
| **Cultivo de alfalfa** | **320/m2** | **1.050/m2** | **530/m2** |
| **Cultivo de cebolla** | **2600/m2** | **4.000/m2** | **1.600/m2** |
| **Cultivo de Cilantro** | **108/m2** | **180/m2** | **220/m2** |
| **Cultivo de Fríjol** | | **4.592.697 / Ha.** | |
| **Cultivo de Haba** | | **7.248.346/** | |
| **Cultivo de Lechuga** | | **11.436.079/Ha** | |
| **Cultivo de Maíz** | | **2.469.571 / Ha.** | |
| **Cultivo de Mora Silvestre** | **979/ m2** | **3.264/ m2** | **1.632/ m2** |
| **Cultivo Mixto** | | **2.016.000 / Ha.** | |
| **Cultivo de Papa** | | **6.093.432 / Ha.** | |
| **Cultivo de Pasto (Saboya)** | | **3.412.241 / Ha.** | |
| **Cultivo de Pasto (raygrass)** | | **320 / m2** | |
| **Cultivo de Pasto (picuí)** | | **320 / m2** | |
| **Cultivo de Pasto de corte** | | **4.177.816 / Ha.** | |
| **Cultivo de Repollo** | **2.640/m2** | **4.400/m2** | **1.760/m2** |
| **Curuba** | **60.000/und** | **100.000/und.** | **40.000/und** |
| **Limón** | **48.000/und** | **56.000/und** | **32.000/und** |
| **Lulo** | **1800/und.** | **3.000/und** | **1.200/ und** |
| **Lechuga (m2)** | **600/m2** | **2.000/m2** | **1.280/m2** |
| **Mamoncillo** | **150.000/und.** | **250.000/und** | **100.000/und.** |
| **Naranja** | **60.000/und** | **100.000/und** | **40.000/und.** |
| **Planta de Ají** | **1.8** | **3.000/und.** | **1.200/und** |
| **Planta de Achira** | | **7.000/und** | |
| **Planta Aromática de Marco** | **1.200 / Und.** | **3.750 / Und.** | **1.900 / Und.** |
| **Planta de alcaparra** | **950/und** | **3.200/und.** | **1.600/und** |
| **planta de Bledo** | | **5.000/und** | |
| **Planta bejuco** | **4.700/und** | **15.700/und.** | **7.850/und.** |
| **Planta de Cedron** | **10.000,0/UNIDAD** | **33.000,0/UNIDAD** | **16.000,0/UNIDAD** |
| **Planta de Chilca** | **11.000/UNIDAD** | **21.000/UNIDAD** | **17.000/UNIDAD** |
| **Planta de Cidrón** | **1.200 / Und.** | **3.750 / Und.** | **1.900 / Und.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Planta de Colla | 10.000 / Und. | 33.000 / Und. | 16.000 / Und. |
| Planta de Cujaca | 21.000,0/UNIDAD | 70.000,0/UNIDAD | 35.000,0/UNIDAD |
| Plantas de Calabaza | 7.000,0/UNIDAD | 24.0000,0/UNIDAD | 12.000,0/UNIDAD |
| Planta de Eucalipto | 7.000,0/UNIDAD | 24.0000,0/UNIDAD | 12.000,0/UNIDAD |
| Planta de Fique | 6.000 / Und. | 21.000 / Und. | 11.000 / Und. |
| Planta de Flor de Quinde | 10.000 / Und. | 33.000 / Und. | 16.000 / Und. |
| Planta de Freijoa | 21.000 / Und. | 70.000 / Und. | 35.000 / Und. |
| Planta de Guarango | 3.200 / Und. | 11.000 / Und. | 5.300 / Und. |
| Planta de Haba | | 197/und | |
| Planta de Haba (M2) | | 725/m2 | |
| Planta de Hierba mora | 950/und | 3.200/und. | 1.600/und |
| Plantas de Lechero | 10.000,0/UNIDAD | 33.000,0/UNIDAD | 16.000,0/UNIDAD |
| Planta de marco | 10.000,0/UNIDAD | 33.000,0/UNIDAD | 16.000,0/UNIDAD |
| Planta de Menta | 1.200 / Und. | 3.750 / Und. | 1.900 / Und. |
| Planta de Mora Silvestre | 7.000,0/UNIDAD | 24.000,0/UNIDAD | 12.000,0/UNIDAD |
| Planta de Mora | 4.150/UNIDAD | 16.150/UNIDAD | 6.950/UNIDAD |
| Plantas medicinales | | 5.000/und. | |
| Plantas Ornamentales | 8.000,0/UNIDAD | 27.000,0/UNIDAD | 14.000,0/UNIDAD |
| Planta de Reina | 3.200 / Und. | 11.000 / Und. | 5.300 / Und. |
| Planta de Ruda | 950/und | 3.200/und. | 1.600/und |
| Planta de Siempre Viva | 1.200 / Und. | 3.750 / Und. | 1.900 / Und. |
| Planta de Tomate | 10.000/und | 21.000/und. | 15.000/und |
| Planta de Uvilla | 5.300 / Und. | 18.000 / Und. | 8.800 / Und. |
| Planta de Venturosa | | 15.000/und. | |
| Planta Vara negra | | 5.600/und | |
| Planta de Zapallo | 7.000 / Und. | 24.000 / Und. | 12.000 / Und. |
| Hortencia | 1.450 / Und. | 4.800 / Und. | 2.400 / Und. |
| Uvilla | 1.680/und. | 2.800/und. | 1.120/und. |
| Cultivo de pasto mixto | 100/m2 | 320/m2 | 160/m2 |
| Cultivo de Frijol y maiz | 230/m2 | 790/m2 | 400/m2 |
| Enredadera | 4.750/ Und. | 15.800/ Und. | 7.900/ Und. |
| Planta colegial | 4.750/ Und. | 15.800/ Und. | 7.900/ Und. |
| Laurel | 550/und | 1.900/und | 950/und |
| Salvarrial o Salvia Real | 3.950/und | 13.200/und | 6.600/und |
| Pispura | 200 / Und. | 650 / Und. | 350 / Und. |
| Eneldo | 550 / Und. | 1.900 / Und. | 950 / Und. |
| Matica | 650 / Und. | 2.100 / Und. | 1.050 / Und. |
| Quillotocto | 10.400 / Und. | 34.750 / Und. | 17.350 / Und. |
| Espino | 5.700 / Und. | 18.950 / Und. | 9.500 / Und. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Ibilan** | **4.750 / Und.** | **15.800 / Und.** | **7.900 / Und.** |
| **Vicundo** | **4.750 / Und.** | **15.800 / Und.** | **7.900 / Und.** |
| **Pasto Kikuyo** | **20 / m2** | **60 / m2** | **30 / m2** |
| **Uvilla** | **1.680/und.** | **2.800/und.** | **1.120/und.** |
| **Árbol de Olivo** | **9.900/ Und.** | **33.000/ Und.** | **16.500/ Und.** |
| **Cultivo de Café (caturro-castillo)** | **370/m2** | **1.248/m2** | **620/m2** |
| **Pasto Kikuyo** | **20 / m2** | **60 / m2** | **30 / m2** |
| **Planta de Itabo** | **5200 / Und.** | **17400/ Und.** | **8700/ Und.** |
| **Lechuga** | **50/ Und.** | **150/ Und.** | **100/ Und.** |
| **Cilantro** | **100/ Und.** | **300/ Und.** | **150/ Und.** |
| **Acelga** | **250/ Und.** | **800/ Und.** | **400/ Und.** |
| **Repollo** | **250/ Und.** | **800/ Und.** | **400/ Und.** |
| **Cebolla** | **40/ Und.** | **120/ Und.** | **60/ Und.** |
| **Remolacha** | **250/ Und.** | **900/ Und.** | **400/ Und.** |
| **Lechuga** | **50/ Und.** | **150/ Und.** | **100/ Und.** |
| **Cultivo Cilantro** | **660/ Und.** | **2210/ Und.** | **1100/ Und.** |
| **palma** | **32.400/ Und.** | **126.000/ Und.** | **54.000/ Und.** |
| **Bosques Nativos** | **650 / m2** | **2200 / m2** | **1100 / m2** |
| **Apio** | **50/ Und.** | **150/ Und.** | **100/ Und.** |
| **Mote** | **650/ Und.** | **2100/ Und.** | **1050/ Und.** |
| **Helecho** | **2500/ Und.** | **8350/ Und.** | **4150/ Und.** |
| **Mano de oso** | **11900/ Und.** | **39600/ Und.** | **19800/ Und.** |
| **Planta de papa** | **50/ Und.** | **180/ Und.** | **90/ Und.** |
| **Cultivo de zanahoria** | **850 / m2** | **3250 / m2** | **1400 / m2** |
| **Rosa** | **8350/ Und.** | **27800/ Und.** | **13900/ Und.** |
| **Orquidea** | **7550/ Und.** | **25200/ Und.** | **12600/ Und.** |
| **Jazmin** | **1700/ Und.** | **5600/ Und.** | **2800/ Und.** |
| **Sabila** | **3900/ Und.** | **12950/ Und.** | **6500/ Und.** |
| **mandarina** | **41.650/ Und.** | **138.900/ Und.** | **69.450/ Und.** |
| **Clavel** | **3.800/ Und.** | **12.600/ Und.** | **6.300/ Und.** |
| **Cactus** | **6250/ Und.** | **20.800/ Und.** | **10.400/ Und.** |
| **Calendula** | **550/ Und.** | **1.900/ Und.** | **950/ Und.** |
| **Guanto** | **3.800/ Und.** | **12.600/ Und.** | **6.300/ Und.** |
| **Sauce** | **8350/ Und.** | **27.800/ Und.** | **13.900/ Und.** |
| **Pasto alfa alfa-alfalfa** | **360/ Und.** | **1.200/ Und.** | **600/ Und.** |
| **Maíz** | **50/ Und.** | **150/ Und.** | **80/ Und.** |
| **Planta de Berbena** | **2.300 / Und.** | **7.550 / Und.** | **3.800 / Und.** |
| **Planta trepadora** | **4.750 / Und.** | **15.800 / Und.** | **7.900 / Und.** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Geranio** | **4.750 / Und.** | **15.800 / Und.** | **7.900 / Und.** |
| **Planta de Amarilla** | **8.350 / Und.** | **27.800 / Und.** | **13.900 / Und.** |
| **Planta de zarcillejo** | **1.450 / Und.** | **4.750 / Und.** | **2.350 / Und.** |
| **Planta de Paico** | **4.150 / Und.** | **13.850 / Und.** | **6.950 / Und.** |

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

# Salarios por hora

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

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

# ANEXO CALCULO DE CONSTRUCCIONES

| CERCA VIVA - PRODUCCIÓN | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **ÍTEM** | **UNIDAD** | **CANTIDAD** | **VALOR UNITARIO** | **VALOR TOTAL** |
| Planta de Chilca | UNIDAD | 21 | $ 21,000 | $ 441,000 |
| Planta de Guarango | UNIDAD | 21 | $ 11,000 | $ 231,000 |
| Planta de Hierba Mora | UNIDAD | 21 | $ 3,200 | $ 67,200 |
| Planta de Eucalipto | UNIDAD | 21 | $ 24,000 | $ 504,000 |
| Planta Vara Negra | UNIDAD | 21 | $ 5,600 | $ 117,600 |
| **.** | | | | **$ 1,360,800.00** |
| **TOTAL CANTIDAD** | | | | **53.37** |
| **VALOR UNITARIO** | | | | **$ 25,500** |

| Anexo 7: Cuneta en tierra de 0.60m de ancho y con una profundidad de 0.70m | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Desglose del ítem** | **unidad** | **cantidad** | **valor unit** | **Valor por APU** |
| **PRELIMINARES** | | | | |
| Localizacion y Replanteo Manual | m2 | 5.35 | $ 2,930.00 | $ 15,675.50 |
| Excavación Manual | m3 | 3.74 | $ 19,106.00 | $ 71,456.44 |
| **MANO DE OBRA** | | | | |
| Hora Cuadrilla AA | Hc | 5 | $ 17,369.00 | $ 86,845.00 |
| Total Costo Directo | | | | $ 173,976.94 |
| Administracion | 5% | | | $ 8,698.85 |
| Imprevistos | 3% | | | $ 5,219.31 |
| Utilidad | 7% | | | $ 12,178.39 |
| Total AIU | 15% | | | $ 26,096.54 |
| IVA sobre utilidad (19%) | 19% | | | $ 2,313.89 |
| **Total** | | | | **$ 202,387.37** |
| **Cantidad (ML)** | | | | **8.92** |
| **Valor adoptado** | | | | **$ 22,689.17** |

## ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS PREDIO RUPA-1.3-0039

## CONCEPTOS GENERALES

- **LUCRO CESANTE:** Se trata de una indemnización cuando se causa un daño en una ganancia, renta, provecho que una persona natural o jurídica, en la cual se deja de percibir como consecuencia de la actuación administrativa de incorporación al dominio público de los predios requeridos, por un término máximo de seis meses.

- **DAÑO EMERGENTE:** Se trata de una indemnización la cual corresponde en el momento en que un bien o parte de el se interviene debido a la destinación para el proyecto vial; en todo caso comprenderá el monto o valor necesario para restablecer el estado anterior de las cosas. A título de daño emergente se deberán cancelar las obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, en caso de ser requerido**.**

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

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

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

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

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

## CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

| AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO | |
|---|---|
| AVALUO DEL PREDIO | $103,265,175.00 |
| INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE | $0.00 |
| INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE | $0.00 |
| **TOTAL** | **$103,265,175.00** |
| **SON: CIENTO TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS ($103.265.175,00) M/CTE.** | |

## I. CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

Bajo el marco normativo de la Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC, se incluye el concepto de indemnización por Impuesto predial, mediante el articulo 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:

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

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

Cordialmente,

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

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

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

## ACTA DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE AVALÚOS

Fecha: 20 de abril de 2021

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

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

| No. Radicación | Avaluador Comisionado | Predio (s) | Valor Avalúo |
|---|---|---|---|
| LAC 247-2021 | OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ | RUPA-1.3-0039<br>FMI 244-1787<br>Cedula catastral<br>52356000100000001011000000000 | **$103.265.175** |

| AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO | |
|---|---|
| AVALUO DEL PREDIO | $103,265,175.00 |
| INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE | $0.00 |
| INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE | $0.00 |
| **TOTAL** | **$103,265,175.00** |
| **SON: CIENTO TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS ($103.265.175,00) M/CTE.** | |

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

Asistentes a la sesión:

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

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

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

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

# Programa de Acompañamiento a la gestión socio-predial.

# PORTAFOLIO INMOBILIARIO

AGOSTO
2021

## Concesión Rumichaca-Pasto


CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

SAN MIGUEL DE OBONUCO
CRA 22-B No 12 sur -137
Contacto: Sonia Méndez Burbano
Cel: 318 827 8953

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

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

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

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

CONCESIONARIA VIAL
UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN
Rumichaca Pasto

PUERRES

Lotes con servicios públicos de agua, Alcantarillado y gas estacionario.
Matricula de Luz por requerir en cada Lote
Área: 6,50x13 m²
Ubicación: Conjunto cerrado Los Pinares
Contacto: Aldemar Guerrero - 3124184078
Costo: $30.000.000 (Negociables)

Lote, cuenta con servicios de agua y alcantarillado.
Área: 8x18 m²
Ubicación: Chiramar Bajo
Contactos: Doris Díaz - 3117346985
Costo: $35.000.000 (Negociables)

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

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

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

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

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

ILES

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

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

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

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

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

Lote:
Área: 10x5 m$^2$
Ubicación: el Edén loma alta -Iles
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)

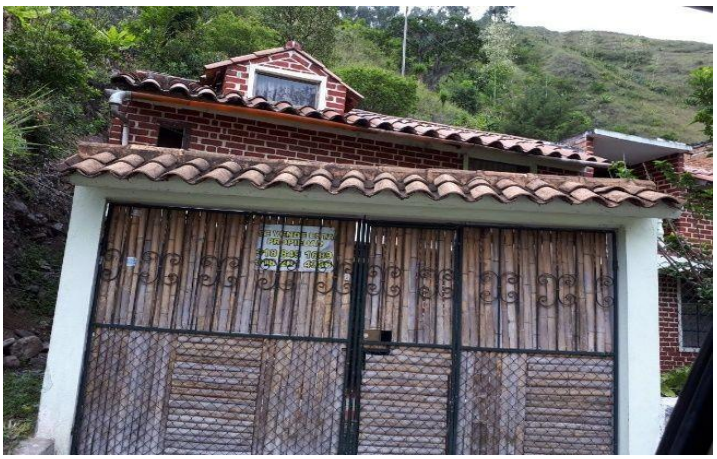
CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

ILES

Lote:
Áreas de: 6x 12 mt$^2$
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$^2$
Área construida: 7x6 m²
Ubicación: Barrio El Edén
Contacto: 3176222195 Jorge Valenzuela
Costo: $100.000.000 (Negociables)



Lote y casa de 2 pisos, con 4 habitaciones, 2 cocinas, sala, 2 baños, comedor.
Lote: Área: 8 x 17 mts$^2$
Área construida: 7x6 m²
Ubicación: Barrio El Edén
Contacto: 3176222195 – Jorge Valenzuela
Costo: $100.000.000 (Negociables)

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

# ILES

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

Casa con servicios públicos
Área: 72 mt$^2$
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

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

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

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

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

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

ILES

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lote
Ubicado en el municipio de Tangua
Áreas: 1.154 mt $^2$
Contacto: 3154434794

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

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

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

TANGUA

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

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

Lote
Ubicación: TANGUA

Contacto: 3177160301

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

# TANGUA

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

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

Lote
Área: 6 mt $^2$ x 12mts $^2$
Ubicación: Barrio Centro
Contacto Álvaro 3213778485
Costo: $ 50.000.000

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

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
CONCESIÓN Rumichaca Pasto
TANGUA

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

Lote:
Información
Álvaro - 312 7808272

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

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

# TANGUA

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

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

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

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

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

YACUANQUER

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Casa lote, no habitable, cuenta con servicios públicos.
Área aproximada: 6,10x22,50 m²
Ubicación: B/ Santa Clara
Contacto: Mercedes Rodríguez- 3136889810
Costo: $60.000.000 (Negociables)

Casa Lote, no habitable, cuente con servicios públicos
Área: 144m²
Ubicación: Salida Municipio de Yacuanquer Contacto: Oscar Bastidas - 3152248842 Costo: $14.000.000 (Negociables)

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

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 $^2$ x 45 mts $^2$
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

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

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

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

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

CONTAD

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

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 horizonte1°piso
Contacto: José lagos 3158259140 o al 3183967066
Costo:
$170.000.000 millones
(Negociables)

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

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

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

# CONTADERO

Lotes campestres, cuentan con todos los Servicios
Área: Según requerimiento del comprador
Ubicación: Urbanización Pilcuán
Contacto: 3104319617 Costo: $210,000 m²

Lote. Se vende el área total o parcializado.
Área Total: 558,5 m²
Ubicación: Pilcuan 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

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lote, con servicios públicos.

Área: 7x14,50 m² o 180mts

Ubicación: Conjunto cerrado los Balcones,

Vereda Pilcuan Viejo

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

Casa y Lote: Consta de 4 habitaciones, 1 cocina, baño, patio, y kiosco.
Área: 2000 m²
Ubicación: Vereda Pilcuan
Contactos: Rubi Ibarra - 3215006582
Costo: $ 250.000,000
Casa - 300,000,000 Lote

.

Lote, con servicios públicos.
Área: Por definir por el comprador
Ubicación: Vereda El Porvenir
Contactos: 3214649179
Costo: Según área requerida

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lote contiguo al estadio, con acceso

para conexión de servicios públicos.

Área: 1232 m² Ubicación: Corregimiento de San Juan
Contacto: Carlos Vallejo – 3167834173
Costo: $90.000.000 (Negociables

)

Lote contiguo al estadio, con acceso para Conexión servicios públicos.
Área: 5300 m² Ubicación: Corregimiento de San Juan
Contacto: Carlos Vallejo - 3167834173
Costo: $110.000.000 (Negociables)

Lotes con servicios públicos. Área: 9x15 m²

Ubicación: San Juan – Hogar infantil
Contacto Luis Alberto Samudio 3128657097
Costo: $60000.000 - $55.000.000 -

$50.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

IPIALES

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

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

Área: 62 y 45 m² respectivamente.

Ubicación: Conjunto Residencial San Sebastián B/Centenario

Contacto: Lina María Arango - 3003457921

Costo: $90.000.000 y $65.000.000

Lote con acceso a servicios públicos.

Área: 14x8 m²

Ubicación: B/Centenario

Contacto: Mriam Bravo - 315 3161887
Costo: $110.000.000 ( No Negociables)

Lote cerrado en ladrillo con columnas de 2 mts aproximadamente, vivienda en tapia. Cuenta con todos los servicios.
Área: 1500 m²
Ubicación: Corregimiento de San Juan
Contacto: 3116882844
Costo: $350.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

IPIALES

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

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

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

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

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

PASTO

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

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

Casa de 3 pisos: 1 piso: 2 habitaciones, 1 cocina y patio de ropas. 2 piso: 2 habitaciones 1 cocina y 3 baños sociales, 3 piso 2 habitaciones y terraza.
Área9x13 m
Ubicación: Sector Nazareth - Catambuco
Contacto: Libardo Cadena -3107386914
Costo: $170.000,000

# LEY 9A DE 1.989 (Enero 11)

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

EL CONGRESO DE COLOMBIA,
DECRETA;

## CAPITULO III

### De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

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

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

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

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

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

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

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

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

---

*1[14]Conc. Código Civil, Artículo 665 "Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.*
*"Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales".*

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

*[5][18] Concordante con el artículo 8° de la Ley 258 del 17 de Enero de 1.996 que reza: "ARTÍCULO 8°.-Expropiación.-El Decreto de expropiación de un inmueble impedirá su afectación a vivienda familiar y permitirá el levantamiento judicial de este gravamen para hacer posible la expropiación.*
*"La declaratoria de utilidad pública e interés social o la afectación a obra pública de un inmueble baja(sic) afectación a vivienda familiar podrá conducir a la enajenación voluntaria directa del inmueble, con la firma de ambos cónyuges".*

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

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

*[8][21] El aparte resaltado fue declarado exequible mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia numero 57 de septiembre 14 de 1989.*

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

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

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

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

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

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

---

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

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

[12][25] *La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró exequible el aparte que dice "En estas acciones no procederá la suspensión provisional", sobre el que se ejerció la acción pública de inconstitucionalidad basándose el demandante en que "el legislador solo está facultado para regular las condiciones de ejercicio de esa acción". La decisión del alto tribunal partió de que el artículo 193 de la Constitución vigente en esa época "deja en manos del legislador, determinar los motivos y no solamente los requisitos para que el órgano (la jurisdicción de lo contencioso administrativo, en este caso) ejerza la atribución que se le otorga".*
*Adicionalmente, la Corte Constitucional, en sentencia No. C-127 /98 Exp D-1805 declaró inexequible el aparte resaltado en negrillas.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

*15[26] Ver Decreto 2150 de 1.995, articulo 27, y numeral 6o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.*
*16[29] Ver artículo 62 de la Ley 388 de 1997.*

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

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

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

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

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

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

"Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien representa no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil[17[30]]".

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

---

[17[30]] *La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró exequible este artículo, teniendo en cuenta que el hecho de que la constitución exija (como sucede hoy en el artículo 58 de la C.P.C.)la indemnización previa, no significa que el pago de esta deba hacerse de contado, ni que esta deba hacerse en dinero. La indemnización previa es definida en sentencia del 11 de Diciembre de 1969 así: "...es primeramente , definición y reconocimiento del derecho del propietario, con anterioridad a la expropiación, de modo que no haya por una parte, expropiaciones arbitrarias, y por otra, que el dueño pueda contar desde entonces con bienes o valores comerciales enajenables y ciertos, equivalentes al perjuicio causado".*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

[18][31] *Ver numeral 7o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.*
[19][32] *Ver numeral 8o. del artículo 62 de la 388 de 1997.*
[20][33] *El inciso tercero del artículo 34 fue modificado por el artículo 2 de la Ley 02 de 1991.*

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

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

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

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

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

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

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

---

[21][34] *Ver Decreto 2150 de 1.995, artículo 27.*

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

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

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

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

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

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

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

"Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegociados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de la presente Ley[24][37]".

## LEY 388 DE 1997

**(julio 18)**

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

**El Congreso de Colombia**

**DECRETA:**

## CAPITULO VII

**Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial**

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

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

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

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

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;

l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;

m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.

3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.

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

5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.

7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo áctualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

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

# LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

## TÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

## TÍTULO IV

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

### CAPÍTULO I

### Gestión y Adquisición Predial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**DECRETO 1420 DE 1998**
**(julio 24)**
**Diario Oficial No. 43.349, del 29 de julio de 1998**
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, el artículo 24 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 63, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

**INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI**
**SEDECENTRAL**
**RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008**
**(23 Septiembre 2008)**
**Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997**

**RESOLUCIÓN 898 DE 19 DE AGOSTO DE 2014**
**(Agosto 19)**
**Diario Oficial No. 49.249 de 20 de agosto de 2014**

**INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI**

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

**CONCORDANCIAS:**

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

## RESOLUCIÓN 1044 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2014
**(Septiembre 29)**
**Diario Oficial No. 49.291 de 1 de octubre de 2014**

## INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

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

CONCORDANCIAS:

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