



Diseño, construcción, operación, mantenimiento y administración de vías concesionadas, durante la ejecución del Contrato de Concesión No 004 de 2015, en la Malla Vial del Meta.

Nit 900843297-2

Villavicencio, septiembre 30 de 2021

Señora
CIELO ASTRID CHAVES GOMEZ

Señor
JOSE MANUEL CHAVES

Calle 155 No. 9 – 50 Casa 42
310 436 51 31
312 595 22 21
Bogotá, D.C.

CORRESPONDENCIA ENVIADA
Radicado: 02-01-20210930000002176
Fecha: 30/09/2021 02:35:01 p.m.
Usuario: jvelandia
Persona / Contacto: CIELO ASTRID CHAVES GOMEZ
Entidad: JOSE MANUEL CHAVES

Predio el Reposo, vereda Yucao
Puerto Gaitán – Meta.

Asunto: **NOTIFICACIÓN POR AVISO del Oficio de Oferta Formal de Compra No GP-CVLL-00039 del 16 de septiembre de 2021**, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio ubicado en la Vereda Yucao, Municipio de Puerto Gaitán, Departamento del Meta, Identificado con cédula catastral N° 505680001000000010316000000000 y Matrícula Inmobiliaria N° 234-17534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Lopez, de la Unidad Funcional 7-8 del proyecto Malla Vial del Meta IP, abscisas: Abscisa Inicial 100+295,91 Km (I) Abscisa Final 100+557,49 Km (I), Predio **UF7-8-ETPG-0001**.

Referencia: **CONTRATO DE CONCESION No. 004 DEL 5 DE MAYO DE 2015, PROYECTO MALLA VIAL DEL META I.P.**

En razón a que mediante el oficio de citación con radicado No. 02-01-20210916000002085 del 16 de septiembre de 2021, enviado por la Concesión Vial de los Llanos S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra **No OFC-CVLL-0039 de fecha 16 de septiembre de 2021**, el cual fue enviado por la empresa de mensajería Inter Rapidísimo S.A. mediante la guía No 700061392679, de igual forma mediante guía 700061581453 de la misma empresa se envió al predio, sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal, se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 2 del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así:

AVISO No CVLL-0001-21

La Concesión Vial de los Llanos S.A.S. como entidad delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura –ANI, expidió el **Oficio de Oferta Formal de Compra No. OFC-CVLL-0039 de fecha 16 de septiembre de 2021**, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio ubicado en la Vereda Yucao, Municipio de Puerto Gaitán, Departamento del Meta, Identificado con cédula catastral N° 505680001000000010316000000000 y Matrícula Inmobiliaria N° 234-17534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Lopez, de la Unidad Funcional 7-8 del proyecto Malla Vial del Meta IP, abscisas: Abscisa Inicial 100+295,91 Km (I) Abscisa Final 100+557,49 Km (I), Predio **UF7-8-ETPG-0001**.

Nit 900843297-2

Esta notificación se surte a los señores **JOSE MANUEL CHAVES** identificado con la Cédula de Ciudadanía No 4.239.089 expedida en la Uvita, Boyacá y **CIELO ASTRID CHAVES GOMEZ** identificada con la Cédula de Ciudadanía No 51.631.121 expedida en Bogotá D.C, quienes figuran como propietarios del inmueble.

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

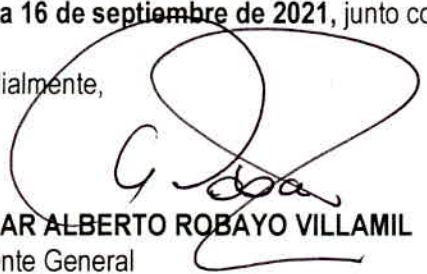
Es de indicar que mediante la comunicación de citación con radicado No. 02-01-20210916000002085 del 16 de septiembre de 2021, se les informo las condiciones de tiempo modo y lugar para realizar la respectiva notificación personal.

De igual manera se le recuerda que la notificación se considerara surtida al finalizar **el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.**

La presente **NOTIFICACIÓN POR AVISO** se fija por el término de cinco (5) días hábiles en la cartelera de atención al usuario de la Concesión Vial de los Llanos S.A.S., ubicada en el primer piso de las oficinas situadas en la Carrera 1 No 14-24, barrio La Graciela, Anillo Vial – Villavicencio, Meta, así como también en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI (<https://www.an.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) y pagina web de la Concesión Vial de los Llanos S.A.S. (www.concesionvialdelosllanos.co).

Acompaño para su conocimiento copia del Oficio de Oferta Formal de Compra **No.OFC-CVLL-0039 de fecha 16 de septiembre de 2021**, junto con los anexos señalados en la parte final de la misma

Cordialmente,



OSCAR ALBERTO ROBAYO VILLAMIL
Gerente General

Anexo: Oferta Formal de Compra No. **OFC-CVLL-0039 de fecha 16 de septiembre de 2021** junto con sus anexos.

CONSTANCIA DE FIJACIÓN DEL AVISO No CVLL-0001-21

El presente **AVISO DE NOTIFICACION DEL OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA No. OFC-CVLL-0039 de fecha 16 de septiembre de 2021** se fija para los fines correspondientes en un lugar público de las oficinas de la Concesión Vial de los Llanos S.A.S. ubicada en la Carrera. 1 No 14-24, Anillo Vial de la ciudad de Villavicencio. Igualmente, en su página web (www.concesionvialdelosllanos.co), así como en la página oficial de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI (<https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>), a fin de notificar a los señores **JOSE MANUEL CHAVES** identificado con la Cédula de Ciudadanía No 4.239.089 expedida en la Uvita, Boyacá y **CIELO ASTRID CHAVES GOMEZ** identificada con la Cédula de Ciudadanía No 51.631.121 expedida en Bogotá D.C., quienes figuran como propietarios del inmueble ubicado en la vereda Yucao, Municipio de Puerto Gaitán, Departamento del Meta, Identificado con cédula catastral N° 505680001000000010316000000000 y Matrícula Inmobiliaria N° 234-17534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López, de la Unidad Funcional 7-8 del proyecto Malla Vial del Meta IP, abscisas: Abscisa Inicial 100+295,91 Km (I) Abscisa Final 100+557,49 Km (I), Predio **UF7-8-ETPG-0001** de la Oferta Formal de Compra **No.OFC-CVLL-0039 de fecha 16 de septiembre de 2021** contenida en treinta y cuatro (34) folios, como se evidencia en las siguientes imágenes:

Villavicencio, septiembre 16 de 2021

OFERTA FORMAL DE COMPRA No. GP-CVLL-0039 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Señores
JOSE MANUEL CHAVES
CIELO ASTRID CHAVES GOMEZ
El Reposo
Vereda Yucao
Municipio de Puerto Gaitán
Departamento del Meta.

CORRESPONDENCIA ENVIADA
Radicado: 02-01-20210916000002084
Fecha: 16/09/2021 03:43:31 p.m.
Usuario: jvelandia
Persona / Contacto: JOSE MANUEL CHAVES
Entidad: CIELO ASTRID CHAVES GOMEZ

ASUNTO: Oficio de Oferta Formal de Compra No. GP-CVLL-0039 del 16 de septiembre de 2021, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno, ubicada en la, Vereda Yucao, Municipio de Puerto Gaitán, Departamento del Meta, Identificado con cédula catastral N° 505680001000000010316000000000 y Matrícula Inmobiliaria N° 234-17534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Lopez, de la Unidad Funcional 7-8 del proyecto Malla Vial del Meta IP, abscisas: Abscisa Inicial 100+295,91 Km (I) Abscisa Final 100+557,49 Km (I), Predio **UF7-8-ETPG-0001**.

REFERENCIA: CONTRATO DE CONCESION No. 004 DEL 5 DE MAYO DE 2015, PROYECTO MALLA VIAL DEL META.

Respetados Señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONARIO – INCO, suscribió con la **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.** el Contrato de Concesión APP No. 004 de 05 de mayo de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental del proyecto Malla Vial del Meta IP, el cual comprende la construcción, rehabilitación, mantenimiento y operación de los Corredores Villavicencio-Acacias-Granada; Villavicencio-Puerto López-Puerto Gaitán; -Conectarte Catama–Puente Amarillo. Celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme a lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1450 de 2011 y el documento integrante de dicha Ley 'Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 - Prosperidad para Todos' donde se determinó

Página 1 de 5

Carrera 1 N° 14-24 Anillo Vial - Villavicencio, Meta
Teléfono (8) 6655053 – 3138971790 - 3223472204 - www.concesionvialdelosllanos.co

el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

La presente oferta formal de compra se realiza en cumplimiento de las obligaciones contractuales surgidas como consecuencia de la suscripción del Contrato de la referencia, respecto de que el **CONCESIONARIO** adelantará y garantizará todas las actividades conducentes a lograr la efectiva adquisición de los predios requeridos por el proyecto Malla Vial del Meta, Ruta Nacional 40 Tramo 08, Puerto Lopez – Puerto Gaitán, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Concesión No. 004 de 2015, Apéndice Técnico 7, Gestión Predial.

Así mismo, la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, se realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la ley 1832 de 2018, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de este Concesionario, requiere por motivo de utilidad pública comprar las zonas de terreno del predio descrito en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial No. **UF7-8-ETPG-0001**, con fecha del 4 de agosto de 2021, de la cual se anexa copia, predio ubicado en la vereda Yucao, Municipio de Puerto Gaitán, Departamento del Meta, el cual cuenta con un área de terreno requerida de **UNA (1) HECTAREA Y TRESCIENTOS DIECINUEVE COMA SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1 Hectárea 319,76 m²)**. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de la Abscisa Inicial 100+295,91 Km (I) – Abscisa Final 100+557,49Km (I), de la Unidad Funcional 7 8 del proyecto.

El valor de la presente oferta de compra de acuerdo con el Avalúo Comercial N° 20.547 de fecha 4 de agosto de 2021, elaborado por la **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO**, se determinó en la suma de **VENTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VENTISIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$27.827.399)**, el cual incluye el precio de adquisición por un valor de **VENTICUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$24.534.875)** por concepto del valor de terreno, construcciones anexas y especies vegetales a favor del propietario y lo correspondiente a daño emergente por valor de **TRES MILLONES DOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VENTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.292.524)**, con destino a sufragar los gastos de notariado y de registro.

ITEM	CANT.	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
AREA TOTAL REQUERIDA	1.031976	Has		
AREA REQUERIDA SIN RONDA HIDRICA	0.742803	Has	\$12.000.000	\$8.913.636
AREA REQUERIDA EN RONDA HIDRICA	0.289173	Has	\$9.600.000	\$2.776.061
ANEXOS CONSTRUCTIVOS				
ACCESO	281.82	M2	\$18.000	\$5.072.760
ESPECIES VEGETALES				
CEDRILLO TAMBOR GRANDE	4.00	UN	\$132.390	\$529.560
CEDRILLO TAMBOR MEDIANO	5.00	UN	\$59.103	\$295.515
CEDRILLO TAMBOR PEQUEÑO	1.00	UN	\$31.107	\$31.107
CAUCHO	1.00	UN	\$60.918	\$60.918
QUEMATATABRO	1.00	UN	\$82.885	\$82.885
CAMPANO	1.00	UN	\$31.474	\$31.474
ORNAMENTALES	9.00	UN	\$11.888	\$106.992
MANGO MEDIANO	4.00	UN	\$154.910	\$619.640
PLATANO	33.00	UN	\$11.329	\$373.857
YARUMO	4.00	UN	\$44.719	\$178.876
MANGO PEQUEÑO	25.00	UN	\$85.667	\$2.141.675
PAPAYO	5.00	UN	\$13.600	\$68.000
BOSQUE NATIVO	1.455.36	M2	\$1.772	\$2.578.896
PALOMCERTO	3.00	UN	\$83.684	\$251.052
FLECHERO	3.00	UN	\$64.629	\$193.887
PALMA REINA GRANDE	1.00	UN	\$169.314	\$169.314
PALMA REINA PEQUEÑA	1.00	UN	\$58.768	\$58.768
DAÑO EMERGENTE				
DAÑO EMERGENTE				\$3.292.524
TOTAL				\$27.827.399

Para dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, artículo 37 de la misma norma y su modificación contenida en el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se anexa informe técnico valuatorio, el cual incluye la metodología utilizada para la determinación del valor, fechado 4 de agosto de 2021, elaborado por la **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO**.

En caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la escritura pública de compraventa por la transferencia del derecho de dominio al estado del predio, serán cancelados directamente por la **CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.**, por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que ese cause.

Cabe resaltar que la **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.**, actuando como Delegatario de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, una vez aceptada la presente Oferta de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI** libre de todo gravamen.

Página 3 de 5

Carrera 1 N° 14-24 Anillo Vial - Villavicencio, Meta
Teléfono (8) 6655053 – 3138971790 - 3223472204 - www.concesionvialdelosllanos.co

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

Mediante la Ley 1682 de 2013 *"Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias"* a través de los artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares, indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9ª. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de iniciar los trámites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá allegar a la Oficina de Gestión Predial de la CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S, ubicada en la Cra. 1 no. 14-24, Anillo Vial de la ciudad de Villavicencio, o contactar a nuestros Profesionales Jurídicos Prediales Orlando Rojas, al número telefónico 3232100626, correo electrónico orojas@cllanos.co y/o Omar Velandia, al número telefónico 321 978 3819, correo electrónico ovelandia@cllanos.co

Por otra parte y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: *"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 y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario, poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos"*.

Así mismo, el parágrafo primero del artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquirente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra si en el devenir de la negociación concurren los siguientes eventos:

11

Página 4 de 5

Carrera 1 N° 14-24 Anillo Vial - Villavicencio, Meta
Teléfono (8) 6655053 – 3138971790 - 3223472204 - www.concesionvialdelosllanos.co

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.

2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

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, por lo que a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permisos 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 estas prohibiciones serán nulas de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Nit 900843297-2

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, por lo que a partir de entonces el bien quedara fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permisos 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 estas prohibiciones serán nulas de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la (i) Ficha Predial, (ii) Plano Predial, (iii) Copia del Avalúo Comercial Corporativo No. 20.547 de fecha 4 de agosto de 2021, (iv) Certificado del uso de suelo, (v) transcripción de la parte pertinente de las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial.

Cordialmente,



OSCAR ALBERTO ROBAYO VILLAMIL
Gerente General

Anexo: (i) Copia Ficha Predial y plano predial
(ii) Copia Avalúo Comercial Corporativo
(iii) Certificado uso de suelo
(iv) Transcripción de las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación judicial según corresponda.

Elaboró: Orlando Rojas
Revisó: Omar Volandía
Aprobó: Javier Herrera

Rad. V.

Página 5 de 5

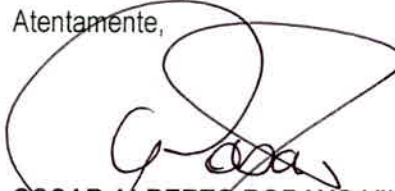
Carrera 1 N° 14-24 Anillo Vial - Villavicencio, Meta
Teléfono (8) 6655053 - 3138971790 - 3223472204 - www.concesionvialdelosllanos.co

La presente notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Fijación viernes (01) del mes octubre del año 2021, a las 7:00 a.m.

Desfijación jueves siete (07) del mes de octubre año 2021, a las 6:00 p.m.

Atentamente,



OSCAR ALBERTO ROBAYO VILLAMIL
Gerente General

Anexo: lo enunciado en treinta y tres (34) folios.

Villavicencio, septiembre 16 de 2021

OFERTA FORMAL DE COMPRA No. GP-CVLL-0039 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Señores

JOSE MANUEL CHAVES

CIELO ASTRID CHAVES GOMEZ

El Reposo

Vereda Yucao

Municipio de Puerto Gaitán

Departamento del Meta.

CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: 02-01-20210916000002084

Fecha: 16/09/2021 03:43:31 p.m.

Usuario: jvelandia

Persona / Contacto: JOSE MANUEL CHAVES

Entidad: CIELO ASTRID CHAVES GOMEZ

ASUNTO:

Oficio de Oferta Formal de Compra No. GP-CVLL-0039 del 16 de septiembre de 2021, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno, ubicada en la, Vereda Yucao, Municipio de Puerto Gaitán, Departamento del Meta, Identificado con cédula catastral N° 505680001000000010316000000000 y Matricula Inmobiliaria N° 234-17534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Lopez, de la Unidad Funcional 7-8 del proyecto Malla Vial del Meta IP, abscisas: Abscisa Inicial 100+295,91 Km (I) Abscisa Final 100+557,49 Km (I), Predio **UF7-8-ETPG-0001**.

REFERENCIA:

CONTRATO DE CONCESION No. 004 DEL 5 DE MAYO DE 2015, PROYECTO MALLA VIAL DEL META.

Respetados Señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONARIO – INCO, suscribió con la **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.** el Contrato de Concesión APP No. 004 de 05 de mayo de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental del proyecto Malla Vial del Meta IP, el cual comprende la construcción, rehabilitación, mantenimiento y operación de los Corredores Villavicencio-Acacias-Granada; Villavicencio-Puerto López-Puerto Gaitán; -Conectarte Catama–Puente Amarillo. Celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme a lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1450 de 2011 y el documento integrante de dicha Ley “Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 - Prosperidad para Todos” donde se determinó

el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

La presente oferta formal de compra se realiza en cumplimiento de las obligaciones contractuales surgidas como consecuencia de la suscripción del Contrato de la referencia, respecto de que el **CONCESIONARIO** adelantará y garantizará todas las actividades conducentes a lograr la efectiva adquisición de los predios requeridos por el proyecto Malla Vial del Meta, Ruta Nacional 4C Tramo 08, Puerto Lopez – Puerto Gaitán, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Concesión No. 004 de 2015, Apéndice Técnico 7, Gestión Predial.

Así mismo, la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto via, se realiza a nombre de la referida entidad de acuerdo al mandato legal del artículo 34 de la Ley 105 de 1993 y en concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y el Título IV, Capítulo I de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la ley 1882 de 2018, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, a través de este Concesionario, requiere por motivo de utilidad pública comprar las zonas de terreno del predio descrito en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial **No. UF7-8-ETPG-0001**, con fecha del 4 de agosto de 2021, de la cual se anexa copia, predio ubicado en la vereda Yucao, Municipio de Puerto Gaitán, Departamento del Meta, el cual cuenta con un área de terreno requerida de **UNA (1) HECTAREA Y TRESCIENTOS DIECINUEVE COMA SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1 Hectárea 319,76 m²)**. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de la Abcisa Inicial 100+295,91 Km (I) – Abcisa Final 100+557,49Km (I), de la Unidad Funcional 7-8 del proyecto.

El valor de la presente oferta de compra de acuerdo con el Avalúo Comercial N° 20.547 de fecha 4 de agosto de 2021, elaborado por la **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO**, se determinó en la suma de **VENTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VENTISIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$27.827.399)**, el cual incluye el precio de adquisición por un valor de **VENTICUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$24.534.875)** por concepto del valor de terreno, construcciones anexas y especies vegetales a favor del propietario y lo correspondiente a daño emergente por valor de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VENTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.292.524)**, con destino a sufragar los gastos de notariado y de registro.

ITEM	CANT.	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
AREA TOTAL REQUERIDA	1,031976	Has		
AREA REQUERIDA SIN RONDA HIDRICA	0,742803	Has	\$12.000.000	\$8.913.636
AREA REQUERIDA EN RONDA HIDRICA	0,289173	Has	\$9.600.000	\$2.776.061
ANEXOS CONSTRUCTIVOS				
ACCESO	281,82	M2	\$18.000	\$5.072.760
ESPECIES VEGETALES				
CEDRILLO TAMBOR GRANDE	4,00	UN	\$132.390	\$529.560
CEDRILLO TAMBOR MEDIANO	5,00	UN	\$59.103	\$295.515
CEDRILLO TAMBOR PEQUEÑO	1,00	UN	\$31.107	\$31.107
CAUCHO	1,00	UN	\$60.918	\$60.918
QUEMATATABRO	1,00	UN	\$82.885	\$82.885
CAMPANO	1,00	UN	\$31.474	\$31.474
ORNAMENTALES	9,00	UN	\$11.888	\$106.992
MANGO MEDIANO	4,00	UN	\$154.910	\$619.640
PLATANO	33,00	UN	\$11.329	\$373.857
YARUMO	4,00	UN	\$44.719	\$178.876
MANGO PEQUEÑO	25,00	UN	\$85.667	\$2.141.675
PAPAYO	5,00	UN	\$13.600	\$68.000
BOSQUE NATIVO	1.455,36	M2	\$1.772	\$2.578.898
PALOMUERTO	3,00	UN	\$83.684	\$251.052
FLECHERO	3,00	UN	\$64.629	\$193.887
PALMA REINA GRANDE	1,00	UN	\$169.314	\$169.314
PALMA REINA PEQUEÑA	1,00	UN	\$58.768	\$58.768
DAÑO EMERGENTE				
DAÑO EMERGENTE				\$3.292.524
			TOTAL	\$27.827.399

Para dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, artículo 37 de la misma norma y su modificación contenida en el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se anexa informe técnico valuatorio, el cual incluye la metodología utilizada para la determinación del valor, fechado 4 de agosto de 2021, elaborado por la **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO**.

En caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro que se deriven de la legalización de la escritura pública de compraventa por la transferencia del derecho de dominio al estado del predio, serán cancelados directamente por la **CONCESIÓN VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.**, por concepto de daño emergente, exceptuando la retención en la fuente en caso de que ese cause.

Cabe resaltar que la **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S.**, actuando como Delegatario de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, una vez aceptada la presente Oferta de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto a la forma de pago.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI** libre de todo gravamen.

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

Mediante la Ley 1682 de 2013 *"Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias"* a través de los artículos 23 y 37, se estableció la procedencia de indemnizaciones o compensaciones para afectar el patrimonio de los particulares, indicando que el valor comercial del predio debe hacerse de manera íntegra, debiéndose incluir en este el lucro cesante y el daño emergente, cuando haya lugar a su reconocimiento.

El Procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 y demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de iniciar los trámites de enajenación voluntaria, es necesario conocer su voluntad en relación con la oferta, esto es aceptándola o rechazándola dentro de los **quince (15) días hábiles** siguientes a la notificación de la presente comunicación, lo cual deberá manifestar a esta firma mediante comunicación escrita que deberá allegar a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESION VIAL DE LOS LLANOS S.A.S**, ubicada en la Cra. 1 no. 14-24, Anillo Vial de la ciudad de Villavicencio, o contactar a nuestros Profesionales Jurídicos Prediales Orlando Rojas, al número telefónico 3232100626, correo electrónico orojas@ccllanos.co y/o Omar Velandia, al número telefónico 321 978 3819, correo electrónico ovelandia@ccllanos.co

Por otra parte y conforme a lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual establece: *"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 y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario, poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos"*.

Así mismo, el párrafo primero del artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018, el cual modificó el artículo 25 de la ley 1682 de 2013, faculta a la entidad adquiriente a proferir resolución de expropiación en cualquier momento, aunque se haya proferido oferta de compra si en el devenir de la negociación concurrieren los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.

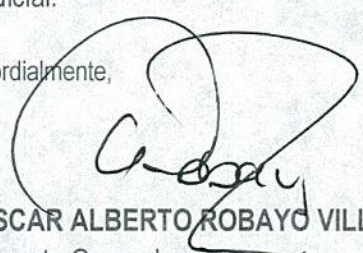
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real de dominio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

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, por lo que a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permisos 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 estas prohibiciones serán nulas de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la (i) Ficha Predial, (ii) Plano Predial, (iii) Copia del Avalúo Comercial Corporativo No. 20.547 de fecha 4 de agosto de 2021, (iv) Certificado del uso de suelo, (v) transcripción de la parte pertinente de las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial.

Cordialmente,



OSCAR ALBERTO ROBAYO VILLAMIL
Gerente General

Anexo: (i) Copia Ficha Predial y plano predial
(ii) Copia Avalúo Comercial Corporativo.
(iii) Certificado uso de suelo
(iv) Transcripción de las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación judicial según corresponda.

Elaboró: Orlando Rojas
Revisó: Omar Velandia
Aprobó: Javier Herrera

Rad. V.

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

CONCESIONARIAL DE LOS LLANOS

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO

FORMATO

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN

MALLA VIAL DEL META IP

UF7-8-ETPG-0001

CONTRATO No.:

PREDIO No.

ABSC. INICIAL

ABSC. FINAL

UNI-04 DE 2015

100+295,91 Km (I)

100+557,49 Km (I)

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JOSE MANUEL CHAVES Y OTRA

VEREDA/BARRIO:

MUNICIPIO:

DPTO:

Predio requerido para:

YUCAO

PUERTO GAITAN META

PUENTE

CLASIFICACION DEL SUELO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFIA

RURAL

FORESTAR PROTECTOR, PRODUCTORY AGROPECUARIO

0 - 7 % Plana

LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE

LONGITUD

COLINDANTES

68.32 N/A 266,96 243,49

RIO YUCAO (52-51;51-1) N/A JOSE MANUEL CHAVES Y OTRA (AREA RESTANTE)(1-28) VIA PUERTO LOPEZ - PUERTO GAITAN (28-30;30-52)

CEDULA DIRECCION / EMAIL. DIRECCION DEL PREDIO

CEDEULA INMOBILIARIA

234-17534

CEDULA CATASTRAL

5056800010000000070316000

000000

EL REPOSO VDA YUCAO

NA

234-17534

5056800010000000070316000

000000

UNIDAD FUNCIONAL

UF7-8

SECTOR O TRAMO

EL TORO - PUERTO GAITAN

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

Izquierda 261,58

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

CEDRILLO TAMBOR (D=0,12)m

4

UN

CEDRILLO TAMBOR (D=0,05)m

5

UN

CEDRILLO TAMBOR (D=0,01)m

1

UN

CAUCHO (D=0,10)m

1

UN

QUEMATATABO (D=0,10)m

1

UN

CAMPANO (D=0,01)m

1

UN

ORNAMENTALES

9

UN

MANGO (D=0,15)m

4

UN

PLATANO (D=0,20)m

33

UN

YARUMO (D=0,08)m

4

UN

MANGO (JOVEN)

25

UN

PAPAYO (D=0,05)m

5

UN

BOSQUE NATIVO

1455,36

m2

PALOMUERTO (D=0,25)m

3

UN

FLECHERO (D=0,10)m

3

UN

PALMA REINA (D=0,40)m

1

UN

PALMA REINA (D=0,05)m

1

UN

FECHA DE ELABORACIÓN:

20-may.-21

Elaboró:

DIEGO ANDRES ALFONSO CORREA

T.P. 01-13500 CPNT

Revisó y Aprobó:

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM

CANTIDAD

UNID

1 CAL: ACCESO: EN MATERIAL DE RIO

0

m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM

CANTIDAD

UNID

1 CAL: ACCESO: EN MATERIAL DE RIO

0

m2

ÁREA TOTAL PREDIO

331 Ha 1600,00 m²

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO

0 Ha 5660,89 m²

ÁREA REMANENTE

0 Ha 4658,87 m²

TOTAL ÁREA REQUERIDA

1 Ha 0319,76 m²

ÁREA SOBRANTE

330 Ha 1280,24 m²

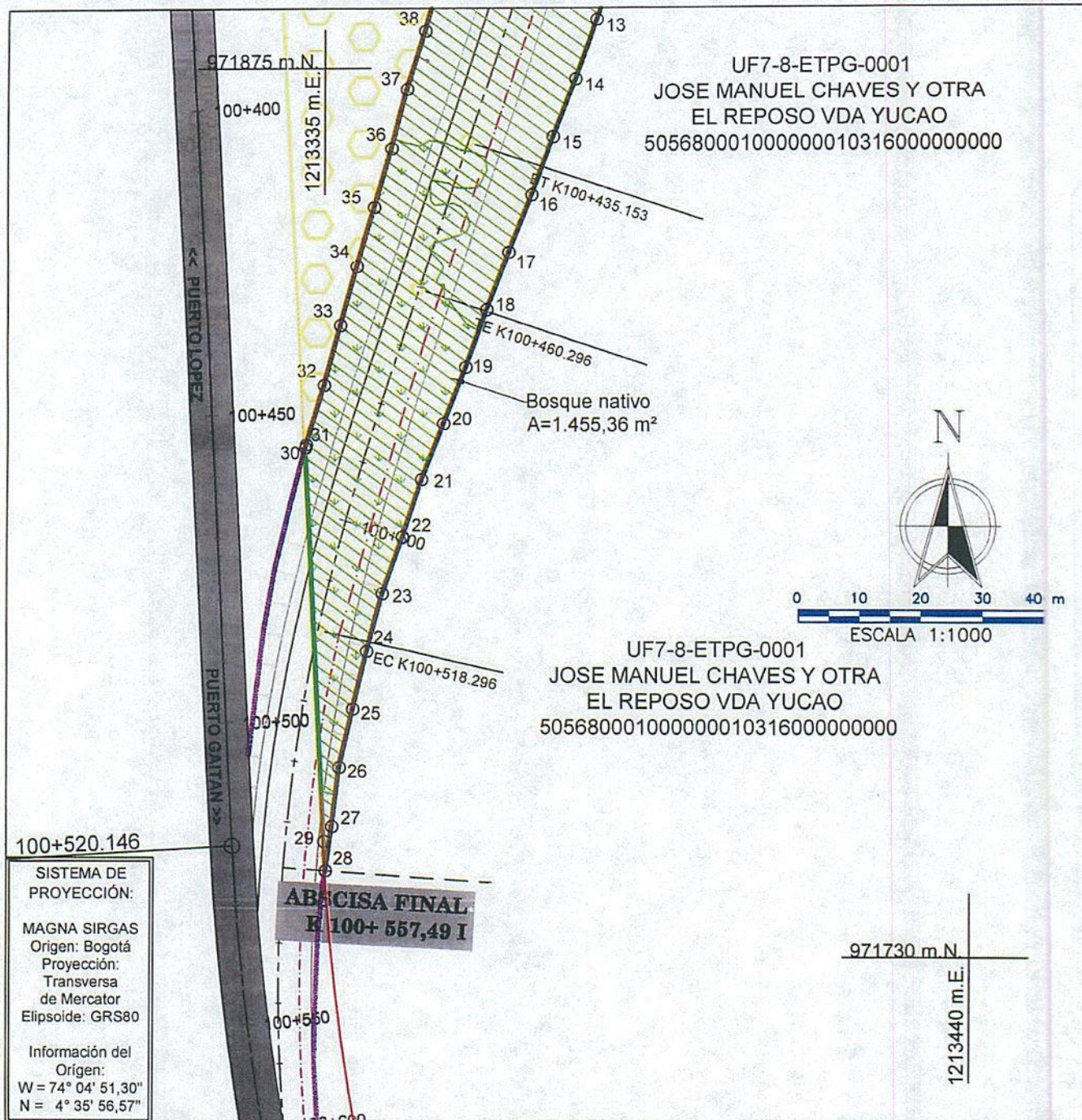
OBSERVACIONES:

AREA RONDA DE RIO: 2,891,73 m2

LOS LINDEROS DEL PREDIO SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN LA EP 0726 DEL 19 D E FEBRERO DE 2010 OTORGADO POR LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA.

EL USO DE SUELO SE ENCUENTRA CERTIFICADO MEDIANTE CONCEPTO OAP.

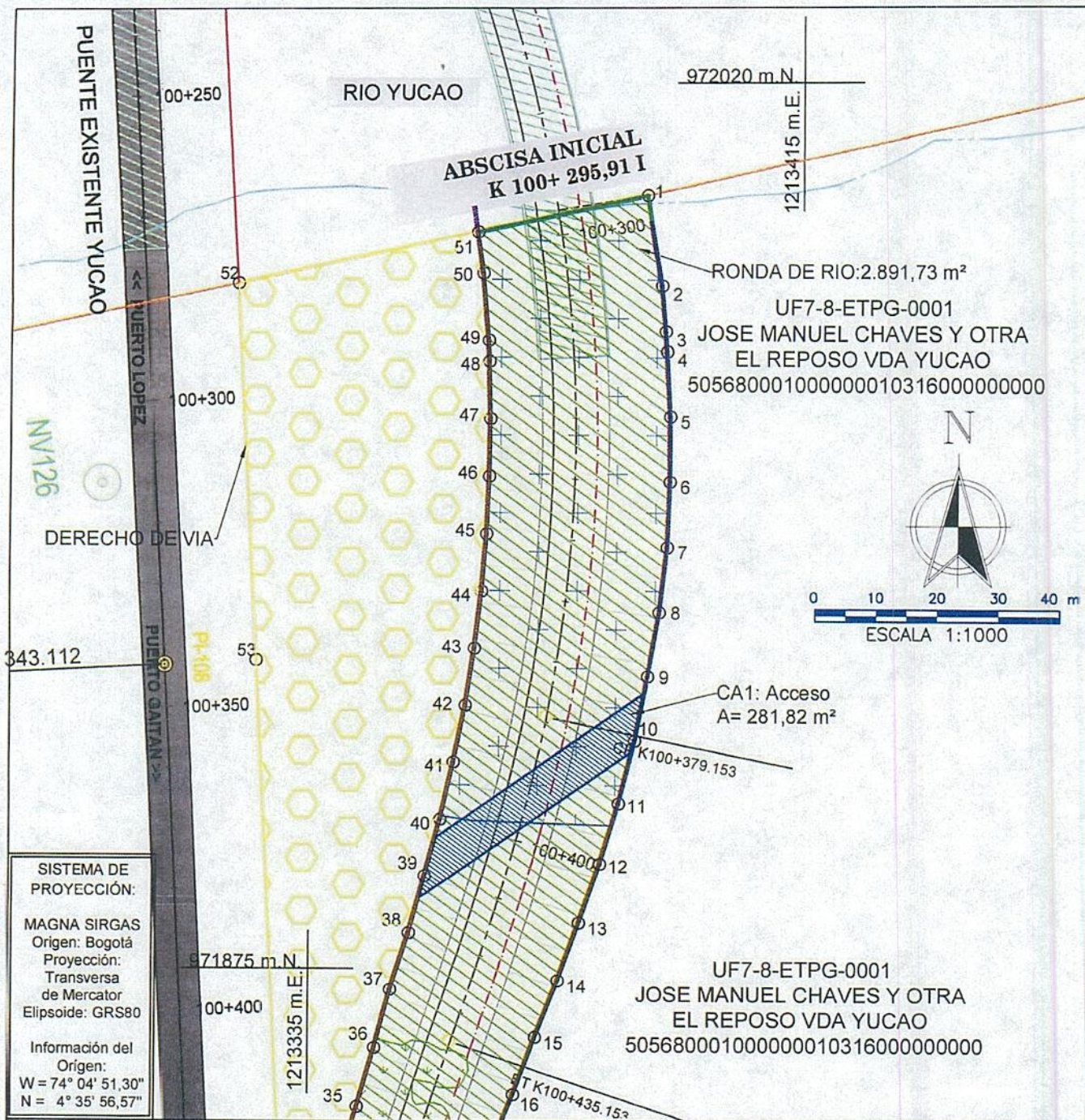
1011-08.07-958 DE LA SECRETARIA DE PLANEACION DE PUERTO GAITAN



MALLA VIAL DEL META I.P		PLANO: 3 DE 4	
PROPIETARIO: JOSE MANUEL CHAVES Y OTRA		No. CATASTRAL 505680001000000010316000000000	
		FMI: 234-17534	
DISEÑO Y CALCULO: <i>Diego Andres Arredondo</i> DIEGO ANDRES ARREDONDO C. T.P 01-13500 CPNT		FECHA ELAB.: 20-05-2021	
		ESCALA: 1/1000	
CUADRO DE AREAS			
AREA REQUERIDA: 0 Ha 5660,89 m²	AREA TOTAL: 331 Ha 1600,00 m²	AREA CONSTRUIDA: 0 Ha 0,00 m²	AREA REMANENTE: 0 Ha 4658,87 m²
			AREA SOBRANTE: 330 Ha 1280,24 m²

CONVENCIONES			
BORDE VÍA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA	
EJE DE VÍA PROYECTADA		REDES	
CALZADA VÍA EXISTENTE		AREA REQUERIDA	
PUNTO DE INFLEXION		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
LINDERO		AREA REMANENTE	
CHAFLAN		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CERCA		AREA RONDA DE RIO	
BOSQUE NATIVO			

UNIDAD FUNCIONAL: 7-8	FICHA GRAFICA No. UF7-8-ETPG-0001
SECTOR: EL TORO - PUERTO GAITAN	



MALLA VIAL DEL META I.P

PLANO:

2 DE 4

PROPIETARIO:

JOSE MANUEL CHAVES Y OTRA

No. CATASTRAL

505680001000000010316000000000

FMI:

234-17534

DISEÑO Y CALCULO:

DIEGO ANDRÉS ARREDONDO C.
T.P. 01-13500 CPNT

FECHA ELAB.:

20-05-2021

ESCALA:

1/1000

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA

EJE DE VÍA PROYECTADA

CALZADA VÍA EXISTENTE

PUNTO DE INFLEXION

LINDERO

CHAFLAN

CERCA

BOSQUE NATIVO

LÍNEA DE COMPRA

REDES

AREA REQUERIDA

AREA CONSTRUIDA REQUERIDA

AREA REMANENTE

AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS

AREA RONDA DE RIO

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTRUIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRIANTE:
0 Ha 5660,89 m ²	331 Ha 1600,00 m ²	0 Ha 0,00 m ²	0 Ha 4658,87 m ²	330 Ha 1280,24 m ²

UNIDAD FUNCIONAL:

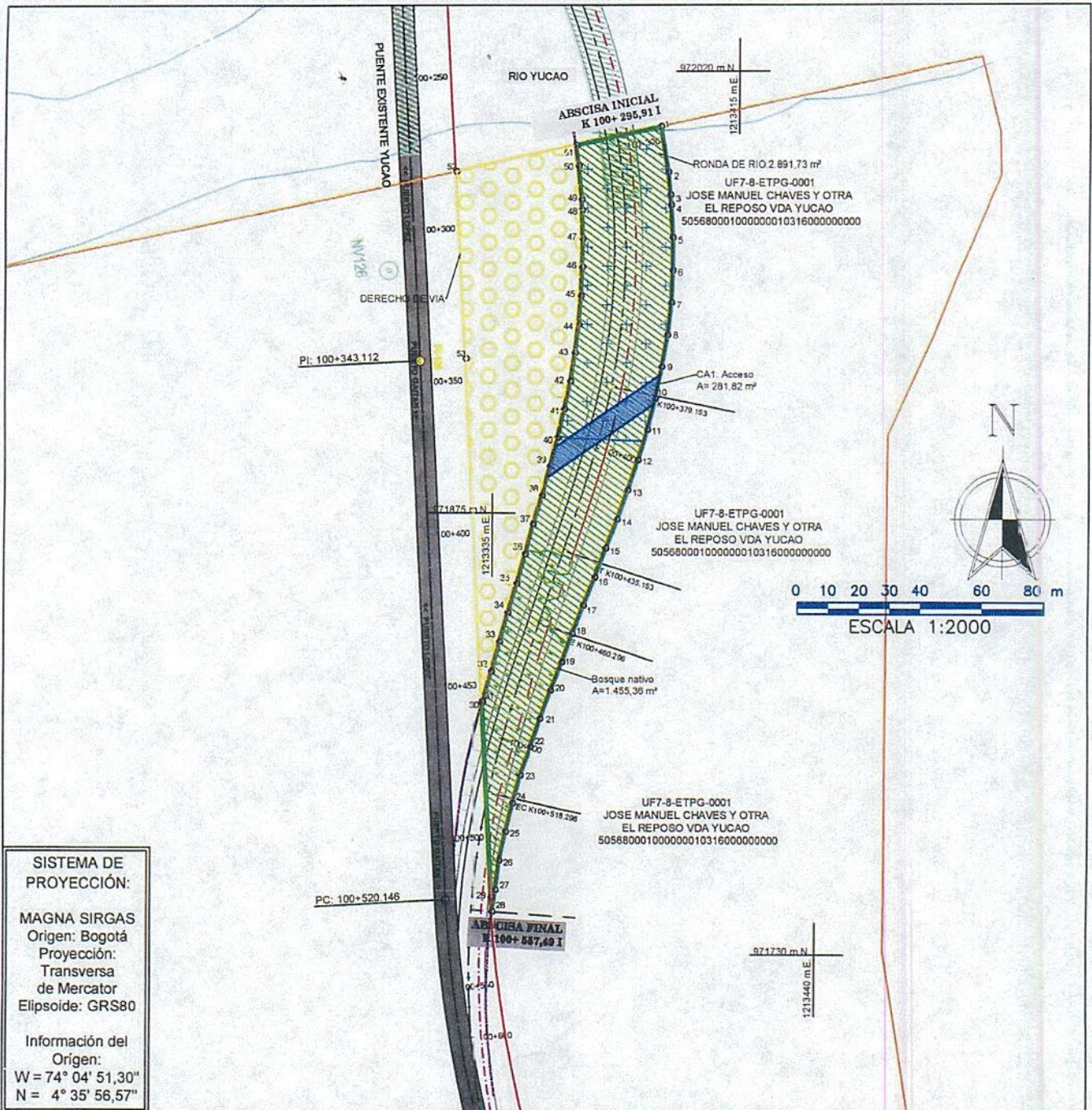
7-8

SECTOR:

EL TORO - PUERTO GAITAN

FICHA GRAFICA No.

UF7-8-ETPG-0001



SISTEMA DE PROYECCIÓN:

MAGNA SIRGAS
Origen: Bogotá
Proyección:
Transversa
de Mercator
Elipsoide: GRS80

Información del
Origen:
W = 74° 04' 51,30"
N = 4° 35' 56,57"

MALLA VIAL DEL META I.P

PLANO:
1 DE 4

PROPIETARIO:

JOSE MANUEL CHAVES Y OTRA

No. CATASTRAL

505680001000000010316000000000

FMI:

234-17534

DISEÑO Y CALCULO:

Diego Andres Arredondo C.
DIEGO ANDRES ARREDONDO C.
T.P 01-13500 CPNT

FECHA ELAB.:

20-05-2021

ESCALA:

1/2000

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	---	LÍNEA DE COMPRA	---
EJE DE VÍA PROYECTADA	---	REDES	---
CALZADA VÍA EXISTENTE	---	AREA REQUERIDA	---
PUNTO DE INFLEXION	○	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	---
LINDERO	---	AREA REMANENTE	---
CHAFLAN	---	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	---
CERCA	---	AREA RONDA DE RIO	---
BOSQUE NATIVO	---		

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTRUIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBREPORTE:
0 Ha 5660,89 m²	331 Ha 1600,00 m²	0 Ha 0,00 m²	0 Ha 4658,87 m²	330 Ha 1280,24 m²

UNIDAD FUNCIONAL:

7-8

FICHA GRAFICA No.

UF7-8-ETPG-0001

SECTOR:

EL TORO - PUERTO GAITAN

COORDENADAS - AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	972001.83	1213389.63	14.90
2	971987.13	1213392.08	7.48
3	971979.68	1213392.71	3.29
4	971976.39	1213392.94	10.67
5	971965.74	1213393.53	10.67
6	971955.07	1213393.55	10.68
7	971944.41	1213393.16	10.68
8	971933.80	1213391.95	10.67
9	971923.29	1213390.12	10.65
10	971912.84	1213388.09	10.58
11	971902.58	1213385.49	10.46
12	971892.57	1213382.49	10.34
13	971882.78	1213379.17	10.22
14	971873.14	1213375.76	10.12
15	971863.71	1213372.10	10.02
16	971854.32	1213368.59	10.02
17	971845.02	1213364.88	10.01
18	971835.66	1213361.32	9.97
19	971826.27	1213357.99	9.91
20	971817.02	1213354.41	9.86
21	971807.82	1213350.86	9.79
22	971798.52	1213347.79	9.78
23	971789.31	1213344.50	9.71
24	971779.92	1213342.03	9.71
25	971770.48	1213339.76	9.74
26	971760.98	1213337.61	9.73
27	971751.32	1213336.41	7.30
28	971744.09	1213335.43	4.79
29	971748.87	1213335.16	64.14
30	971812.93	1213331.93	0.56
31	971813.47	1213332.07	10.15
32	971823.20	1213334.97	10.11
33	971832.96	1213337.57	10.04
34	971842.64	1213340.25	10.01
35	971852.23	1213343.09	10.01
36	971861.85	1213345.85	10.01
37	971871.55	1213348.35	9.90
38	971881.00	1213351.31	9.81
39	971890.48	1213353.85	9.70
40	971899.85	1213356.35	9.60
41	971909.22	1213358.46	9.48
42	971918.50	1213360.37	9.41
43	971927.81	1213361.79	9.40
44	971937.15	1213362.89	9.40
45	971946.51	1213363.67	9.39
46	971955.90	1213364.04	9.39
47	971965.28	1213364.17	9.40
48	971974.68	1213363.95	3.44
49	971978.11	1213363.81	11.01
50	971989.08	1213362.87	6.76
51	971995.79	1213361.97	28.31
1	972001.83	1213389.63	

AREA REQUERIDA = 0 Ha 5.660,89 m

COORDENADAS - AREA REMANENTE			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
52	971987.25	1213322.88	40.01
51	971995.79	1213361.97	6.76
50	971989.08	1213362.87	11.01
49	971978.11	1213363.81	3.44
48	971974.68	1213363.95	9.40
47	971965.28	1213364.17	9.39
46	971955.90	1213364.04	9.39
45	971946.51	1213363.67	9.40
44	971937.15	1213362.89	9.40
43	971927.81	1213361.79	9.41
42	971918.50	1213360.37	9.48
41	971909.22	1213358.46	9.60
40	971899.85	1213356.35	9.70
39	971890.48	1213353.85	9.81
38	971881.00	1213351.31	9.90
37	971871.55	1213348.35	10.01
36	971861.85	1213345.85	10.01
35	971852.23	1213343.09	10.01
34	971842.64	1213340.25	10.04
33	971832.96	1213337.57	10.11
32	971823.20	1213334.97	10.15
31	971813.47	1213332.07	0.56
30	971812.93	1213331.93	112.93
53	971925.71	1213326.23	61.63
52	971987.25	1213322.88	

AREA REQUERIDA = 0 Ha 4.658,87 m

SISTEMA DE PROYECCIÓN:

MAGNA SIRGAS
Origen: Bogotá
Proyección:
Transversa
de Mercator
Elipsoide: GRS80

Información del
Origen:
W = 74° 04' 51,30"
N = 4° 35' 56,57"

MALLA VIAL DEL META I.P

PLANO:
4 DE 4

PROPIETARIO:

JOSE MANUEL CHAVES Y OTRA

No. CATASTRAL

505680001000000010316000000000

FMI:

234-17534

DISEÑO Y CALCULO:

Diego Andres Arredondo C.
DIEGO ANDRES ARREDONDO C.
T.P 01-13500 CPNT

FECHA ELAB.:

20-05-2021

ESCALA:

N/A

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA	
EJE DE VÍA PROYECTADA		REDES	
CALZADA VÍA EXISTENTE		AREA REQUERIDA	
PUNTO DE INFLEXION		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
LINDERO		AREA REMANENTE	
CHAFLAN		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CERCA		AREA RONDA DE RIO	
BOSQUE NATIVO			

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTRUIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRANTE:
0 Ha 5660,89 m ²	331 Ha 1600,00 m ²	0 Ha 0,00 m ²	0 Ha 4658,87 m ²	330 Ha 1280,24 m ²

UNIDAD FUNCIONAL:

7-8

FICHA GRAFICA No.

UF7-8-ETPG-0001

SECTOR:

EL TORO - PUERTO GAITAN

CONCEPTO USO DEL SUELO

OAP - 1011-08.07 - 858

1. INFORMACION GENERAL:

NOMBRE SOLICITANTE:	OSCAR ALBERTO ROBAYO VILLAMIL - Concesión Vial de los Llanos	NIT. 900843297-2
SECTOR:	PREDIO RURAL	
CEDULA CATASTRAL:	50-568-00-01-0001-0316-000	
RAZON SOCIAL:	N/A	
ACTIVIDAD PRINCIPAL SEGÚN CAMARA DE COMERCIO:	N/A	

2. USO DE SUELO:

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente, adoptado mediante acuerdo municipal 017 de agosto 28 de 2009, conforme al plano 5A de AREAS DE ACTIVIDAD Y USOS RURALES el predio se encuentra en un suelo dentro del cual los tipos de actividad o usos permitidos son: **ACTIVIDADES PROPIAS DE SUELO SUBURBANO, FORESTAL PROTECTOR, FORESTAL PROTECTOR Y PRODUCTOR Y AGROPECUARIO.**

TIPO DE USO	
USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
- Residencial en condominio o Urbanización Abierta - Actividades de conservación y protección ambiental - Actividades de producción agrícola y ganadera	- Residencial de vivienda campesina, comercio grupo 1, dotacional grupo 1. - Obras de control de erosión e incendios, instalaciones básicas para transformación de productos maderables. - Infraestructura asociada a la producción agrícola.
USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDOS
- Industrial de Turismo grupo 1, 2 y 3 - Industrial de bajo, mediano y alto impacto Industrial y Urbanístico - Usos comerciales de alto Impacto - Usos dotacionales no contemplados dentro de la categoría rural de desarrollo restringido.	Los que no se han nombrado

CONDICIONADO O RESTRINGIDO
- Ecoturismo, acuaturismo, etnoturismo, acuaturismo, agroturismo y recreación pasiva - Centros de investigación y estudios, programas de revegetalización plantaciones y similares y silvicultura. - Actividades pecuarias, estructuras básicas para investigación, usos forestales protectores, forestales protectores productores

3. CONCEPTO DE VIABILIDAD DE LA ACTIVIDAD:

Acorde con el presente uso de suelo, se conceptúa como: **:::CONSULTA:::**

OBSERVACIONES:

Vigencia: Un año a partir de su expedición.

*No se permite la ocupación de andenes para el funcionamiento del establecimiento comercial.

* El presente concepto de uso de suelo no otorga derechos ni obligaciones al solicitante de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.3.1, numeral 3 del Decreto 1077 de 2015, en consecuencia, esta certificación no constituye una licencia, permiso o autorización.

* Para conocer la ubicación exacta de las áreas y límites que dentro del predio puede ocupar cada tipo de actividad o uso del suelo, puede elevar solicitud a la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de Manejo Especial la Macarena. (CORMACARENA).

Puerto Gaitán, Meta, 17 de noviembre del 2020

Formato: FCUS-Ver.01.Nov.2013

Verificó y Elaboró: Arq. Fabio Hernández S.:

Arq. JUVIAN DIAZ MONROY

Jefe Oficina Asesora De Planeación



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

1. INFORMACIÓN GENERAL

- | | | | |
|-------|-----------------------------|---|--|
| 1.1. | Avaluó comercial | : | No. 20.547 |
| 1.2. | Solicitante | : | Concesión Vial de los Llanos S.A.S. |
| 1.3. | Tipo de inmueble | : | Finca |
| 1.4. | Tipo de avaluó | : | Comercial Corporativo |
| 1.5. | Marco Normativo | : | Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013 y Resolución 898 de 2014. |
| 1.6. | Departamento | : | Meta |
| 1.7. | Municipio | : | Puerto Gaitán |
| 1.8. | Vereda | : | Yucao |
| 1.9. | Dirección | : | El Reposo |
| 1.10. | Abscisado de área requerida | : | Inicial 100 + 295,91 Km (I) Final 100 + 557,49 Km (I) |
| 1.11. | Uso actual del inmueble | : | Agropecuario |
| 1.12. | Uso permitido | : | Forestal protector y productor agropecuario |
| 1.13. | Información catastral | : | Cédula Catastral: 505680001000000010316000000000
Avaluó Catastral: \$ 238.446.000
Área Terreno: 331 Has 1.604,00 M2
Área Construcción: 401,00 m ² .
Zona Física: 11,15
Zona Geoeconómica: 10 |
| 1.14. | Fecha de solicitud | : | 14 de julio de 2021 |
| 1.15. | Fecha de visita | : | 28 de julio de 2021 |
| 1.16. | Fecha de informe | : | 4 de agosto de 2021 |

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- | | | | |
|------|------------------------------|---|------------------------|
| 2.1. | Certificación de Tradición | : | 234 – 17534 |
| 2.2. | Concepto de uso de suelo | : | OAP-1011-08.07-858 |
| 2.3. | Ficha Predial | : | UF7-8 –ETPG-0001 |
| 2.4. | Estudios jurídicos de título | : | UF7-8 –ETPG-0001 |
| 2.5. | Plano | : | UF7-8 –ETPG-0001 |
| 2.6. | Inventario predial | : | Del 20 de mayo de 2021 |

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- | | | | |
|------|-------------------------|---|--|
| 3.1. | Propietario | : | José Manuel Chaves y Cielo Astrid Chaves Gómez |
| 3.2. | Título de adquisición | : | Escritura pública No. 726 del 19 de febrero de 2.010, otorgada por la Notaria Segunda de Bucaramanga |
| 3.3. | Matrícula Inmobiliaria | : | 234-17534 |
| 3.4. | Observaciones jurídicas | : | Las descritas en el estudio de títulos. |



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Delimitación del sector

Norte : Con Rio Yucao
Sur : Con Rio Yucao
Oriente : Con Puerto Gaitán
Occidente : Con la Fazenda

4.2. Actividad predominante

La actividad predominante en este tramo está representada principalmente por concentrar predios destinados a la actividad agropecuaria. Sobresale la ganadería de ceba, y en menor escala se encuentran áreas destinadas al cultivo de arroz y forestales. Algunos productores tienen pequeños lotes de pasto de corte.

Es importante destacar que en el sector, sobresale el eje vial que desde Guamal conduce a San Martín, en donde se desarrolla la vivienda campestre y/o turística en pequeña escala, gracias a su cercanía al casco urbano del Municipio de Guamal.

4.3. **Topografía:** La zona en general presenta sectores de topografía plana y semiplana.

4.4. **Características climáticas:** La temperatura promedio del municipio de Guamal es de 25°C, en un piso térmico cálido y entre 0 a 1.000 m.s.n.m.

4.5. **Condiciones agrológicas:** La zona donde se ubica el predio está identificada como RVHay, con las siguientes características

Clasificación por capacidad de uso: III hs-1

Tipo de suelos: BC-21

Factores limitantes principales: Presencia de un nivel freático alto, al riesgo de encharcamiento e inundaciones, al bajo contenido de nutrientes y a la profundidad efectiva superficial

Factores limitantes secundarios: Susceptibles a encharcamientos e inundaciones cortas y ocasionales

Uso potencial: Agricultura con cultivos anuales y semiperennes como arroz, sorgo, maíz, soya, plátano y pastos introducidos para ganadería semi-intensiva



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

Recomendaciones de manejo: estos suelos permiten el uso de maquinaria agrícola y se deben realizar algunas prácticas y tratamientos especiales como la construcción de canales de drenaje para mantener el nivel freático bajo, aplicación periódica de fertilizantes y rotación de cultivos y potreros.

Esta agrupación la conforman tierras propias de los relieves de piedemonte llanero dentro del clima muy húmedo.

Los suelos son superficiales a moderadamente profundos, imperfectamente drenados, de fertilidad baja a moderada, medianamente ácidos, texturas medias con substrato moderadamente fino, saturación media con aluminio.

Actualmente se dedican a cultivos anuales y semiperennes y a la ganadería semi-intensiva con pastos naturales e introducidos.

Fuente: Estudio general de suelos del Departamento del Meta del IGAC.

- 4.6. **Servicios públicos:** La zona cuenta con red de energía eléctrica y acueducto Veredal; las aguas residuales se soluciona mediante pozo séptico.
- 4.7. **Servicios comunales:** En el casco urbano del municipio de Puerto Gaitán, cercano a la zona donde se ubica el predio, se encuentran escuelas, colegios, estación de policía, servicios médicos, zonas recreativas y religiosas.
- 4.8. **Vías de acceso y transporte:** A la zona en general se accede por la vía que de Puerto López conduce al municipio de Puerto Gaitán. Vía que en éste tramo es de una calzada bidireccional; se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y soporta alto flujo vehicular, brindando periódico servicio de transporte público intermunicipal e interdepartamental.



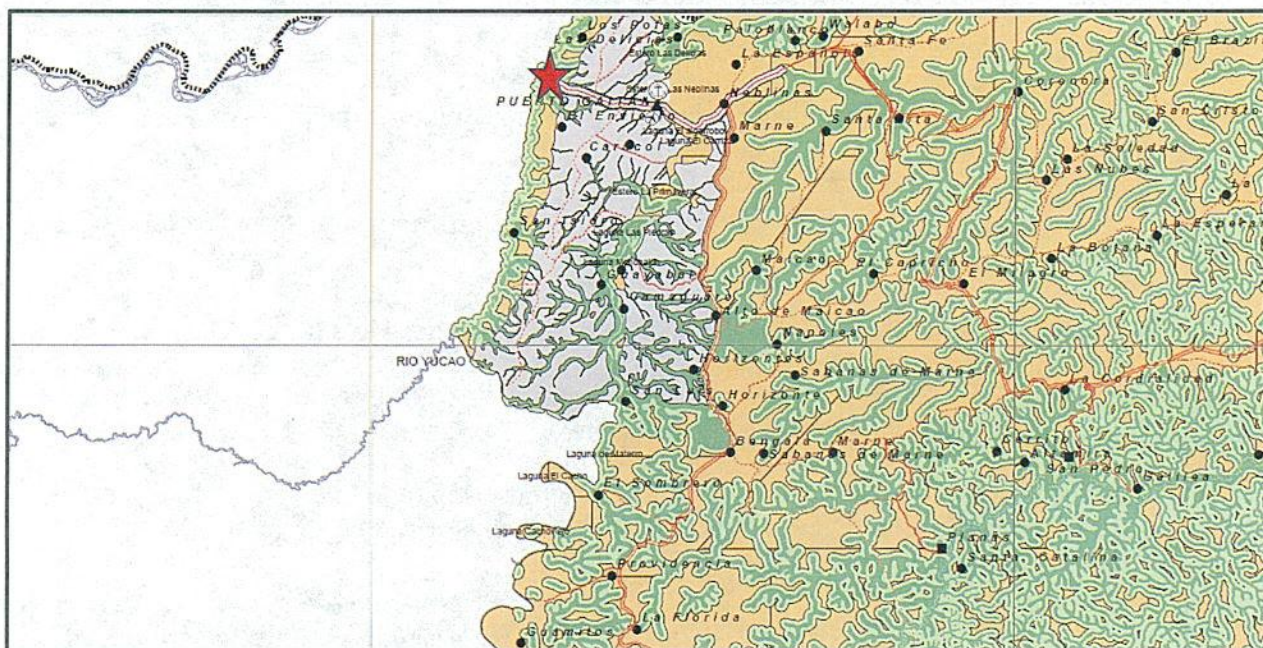
CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el acuerdo No. 017 del 28 de agosto de 2009, por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Puerto Gaitán, el sector en donde se localiza el inmueble objeto del avalúo según el plano No. 5 A y el concepto de uso de suelo OAP-1011-08.07-858, el predio está ubicado en ACTIVIDADES PROPIAS DE SUELO SUBURBANO, FORESTAL PROTECTOR, FORESTAL PROTECTOR Y PRODUCTOR Y AGROPECUARIO.



Fuente: plano N° 5 A de clasificación áreas de actividad del suelo rural de Puerto Gaitán Meta

TIPO DE USO:

Uso Principal: Residencial en condominio o urbanización abierta, Actividades de conservación y protección ambiental y Actividades de producción agrícola y ganadera

Uso complementario: Residencial de vivienda campesina, comercio grupo 1, dotacional grupo 1; Obras de control de erosión e incendios, instalaciones básicas para transformación de productos maderables e Infraestructura asociada a la producción agrícola.

Uso compatible: Industrial de turismo grupo 1, 2 y 3, industrial de bajo, mediano y alto impacto industrial y urbanístico, usos comerciales de alto impacto, usos dotacionales no contemplados dentro de la categoría rural de desarrollo restringido.

Uso prohibido: los que no se han nombrado

Uso Condicionado o restringido: Ecoturismo, acuaturismo, etnoturismo, agroturismo y recreación pasiva; Centros de investigación y estudios, programas de revegetalización plantaciones y similares y silvicultura; Actividades pecuarias, estructuras básicas para investigación, usos forestales protectores, forestales protectores productores.



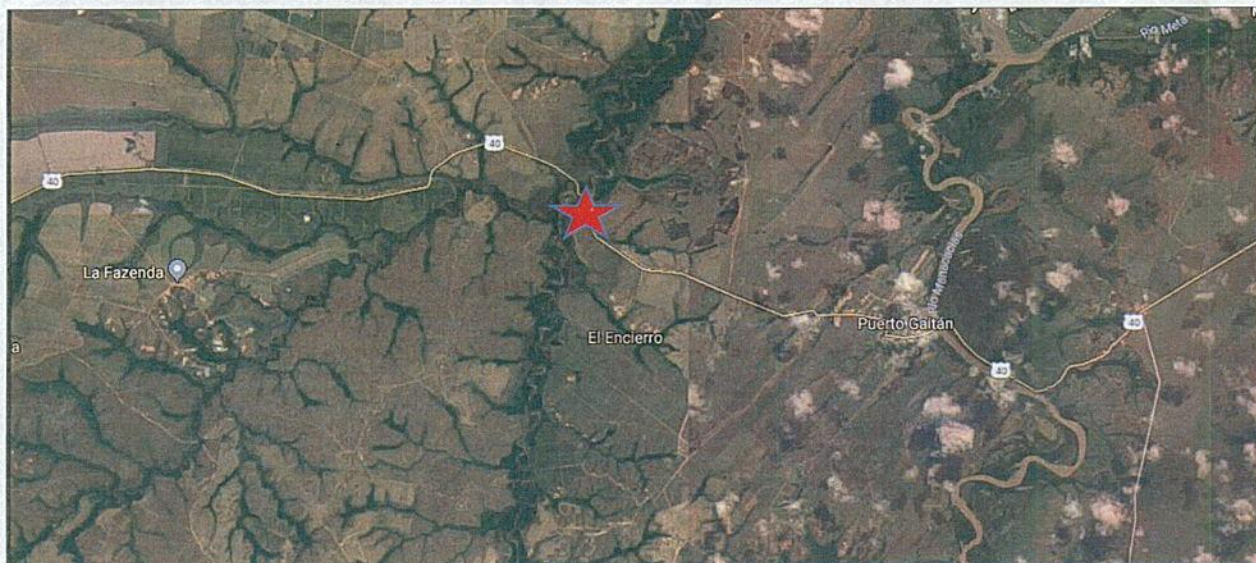
CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

6. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA OBJETO DE VALORACIÓN

- 6.1. **Ubicación:** Predio localizado al costado izquierdo de la vía que conduce de Puerto López a Puerto Gaitán



Fuente: Google Maps

- 6.2. **Área del terreno**

ÍTEM	ÁREA EN Has.
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	331.160000
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	0,566089
AREA REMANENTE	0,465887
AREA REQUERIDA EN RONDA DE RIO	0,289173
AREA REQUERIDA SIN RONDA HIDRICA	0,742803
AREA TOTAL REQUERIDA	1,031976
ÁREA SOBRANTE	330,128024

FUENTE: Ficha predial suministrada

- 6.3. **Linderos franja requerida**

Norte: En longitud de 68,32 Con Rio Yucao (52-51;51-1)
Sur: N/A
Oriente: En longitud de 266,96 Con José Manuel Chávez y otra (Área restante) (1-28)
Occidente: En longitud de 243,49 Con Vía Puerto López - Puerto Gaitán (28-30;30-52)

Fuente: Ficha predial



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

6.4. Puntos de Inflexión

COORDENADAS - AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	972001.83	1213389.63	
2	971987.13	1213392.08	14.90
3	971979.68	1213392.71	7.49
4	971976.39	1213392.94	3.29
5	971965.74	1213393.53	10.67
6	971955.07	1213393.55	10.67
7	971944.41	1213393.16	10.68
8	971933.80	1213391.95	10.67
9	971923.29	1213390.12	10.65
10	971912.84	1213388.09	10.58
11	971902.58	1213385.49	10.46
12	971892.57	1213382.49	10.34
13	971882.78	1213379.17	10.22
14	971873.14	1213375.76	10.12
15	971863.71	1213372.10	10.02
16	971854.32	1213368.59	10.02
17	971845.02	1213364.88	10.01
18	971835.66	1213361.32	9.97
19	971826.27	1213357.90	9.91
20	971817.02	1213354.41	9.86
21	971807.82	1213350.86	9.79
22	971798.52	1213347.79	9.78
23	971789.31	1213344.50	9.71
24	971779.92	1213342.03	9.71
25	971770.48	1213339.76	9.74
26	971760.98	1213337.61	9.73
27	971751.32	1213336.41	7.30
28	971744.09	1213335.43	4.79
29	971748.87	1213335.16	64.14
30	971812.93	1213331.93	0.56
31	971813.47	1213332.07	10.15
32	971823.20	1213334.97	10.11
33	971832.96	1213337.57	10.04
34	971842.64	1213340.25	10.01
35	971852.23	1213343.09	10.01
36	971861.85	1213345.85	10.01
37	971871.55	1213348.35	9.90
38	971881.00	1213351.31	9.81
39	971890.48	1213353.85	9.70
40	971899.85	1213356.35	9.60
41	971909.22	1213358.46	9.48
42	971918.50	1213360.37	9.41
43	971927.81	1213361.79	9.40
44	971937.15	1213362.89	9.40
45	971946.51	1213363.67	9.39
46	971955.90	1213364.04	9.39
47	971965.28	1213364.17	9.40
48	971974.68	1213363.95	3.44
49	971978.11	1213363.81	11.01
50	971989.08	1213362.87	6.76
51	971995.79	1213361.97	28.31
1	972001.83	1213389.63	
AREA REQUERIDA = 0 Ha 5,660,89 m			

COORDENADAS - AREA REMANENTE			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
52	971987.25	1213322.88	40.01
51	971995.79	1213361.97	6.76
50	971989.08	1213362.87	11.01
49	971978.11	1213363.81	3.44
48	971974.68	1213363.95	9.40
47	971965.28	1213364.17	9.39
46	971955.90	1213364.04	9.39
45	971946.51	1213363.67	9.40
44	971937.15	1213362.89	9.40
43	971927.81	1213361.79	9.41
42	971918.50	1213360.37	9.48
41	971909.22	1213358.46	9.60
40	971899.85	1213356.35	9.70
39	971890.48	1213353.85	9.81
38	971881.00	1213351.31	9.90
37	971871.55	1213348.35	10.01
36	971861.85	1213345.85	10.01
35	971852.23	1213343.09	10.01
34	971842.64	1213340.25	10.04
33	971832.96	1213337.57	10.11
32	971823.20	1213334.97	10.15
31	971813.47	1213332.07	0.56
30	971812.93	1213331.93	112.93
53	971925.71	1213326.23	61.63
52	971987.25	1213322.88	
AREA REQUERIDA = 0 Ha 4,358,67 m			

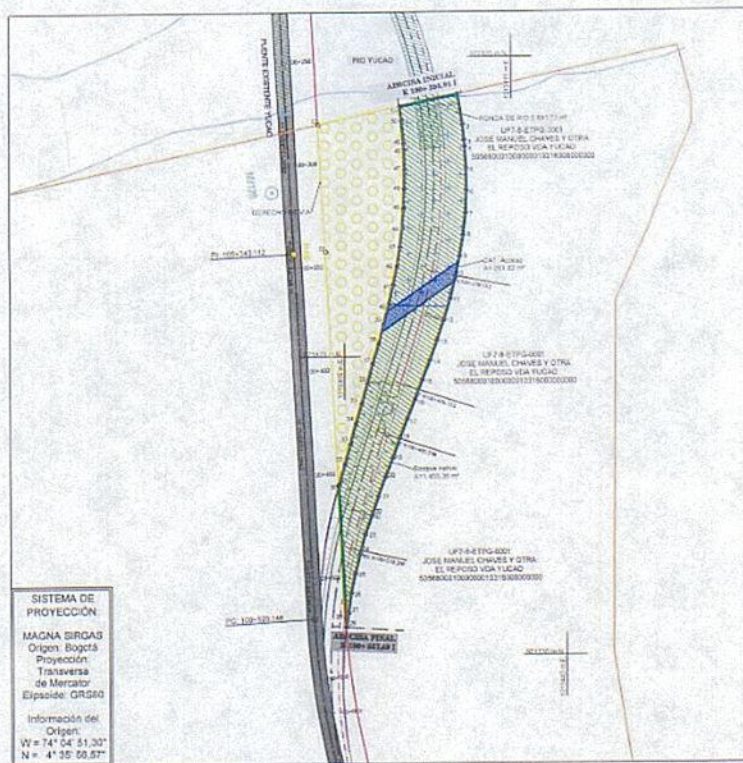


CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

6.5. Forma del lote: Irregular.



6.6. Frente: 243,49 mts.

6.7. Fondo promedio: 34,16 mts.

6.8. Relación Frente: Fondo: 1: 0,14

6.9. Vías de acceso al predio: Al predio se accede por la vía Puerto López – Puerto Gaitán que pasa frente al predio, vía bidireccional pavimentada y en buen estado de mantenimiento.

6.10. Servicios públicos: el predio tiene cuenta con energía eléctrica y acueducto Veredal; las aguas residuales se solucionan mediante pozo séptico.

6.11. Unidades fisiográficas.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	Plana	Finca Agropecuaria	Área de Actividad Protección.



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

6.12. áreas construidas N/A

6.13. características de los anexos construidos

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CTDAD.	UNIDAD	EDAD	ESTADO
ACCESO	En material de rio	281,82	M2	5	Regular



Acceso

6.14. Cultivos y especies vegetales

ÍTEM	DESCRIPCIÓN				CTDAD	UNIDAD
	TAMAÑO	DIÁMETRO (MTS)	DENSIDAD	ESTADO FITOSANITARIO		
CEDRILLO TAMBOR	Grande	0,12	Baja	Bueno	4,00	UND
CEDRILLO TAMBOR	Mediano	0,05	Baja	Bueno	5,00	UND
CEDRILLO TAMBOR	Pequeño	0,01	Baja	Bueno	1,00	UND
CAUCHO	Mediano	0,10	Baja	Bueno	1,00	UND
QUEMATATABRO	Mediano	0,10	Baja	Bueno	1,00	UND
CAMPANO	Pequeño	0,01	Baja	Bueno	1,00	UND
ORNAMENTALES	Mediano	-	Baja	Bueno	9,00	UND
MANGO	Mediano	0,15	Baja	Bueno	4,00	UND
PLATANO	Grande	0,20	Baja	Bueno	33,00	UND



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

ÍTEM	DESCRIPCIÓN				CTDAD	UNIDAD
	TAMAÑO	DIÁMETRO (MTS)	DENSIDAD	ESTADO FITOSANITARIO		
YARUMO	Mediano	0,08	Baja	Bueno	4,00	UND
MANGO	Pequeño	-	Baja	Bueno	25,00	UND
PAPAYO	Mediano	0,05	Baja	Bueno	5,00	UND
BOSQUE NATIVO	Grande	-	Alta	Bueno	1.455,36	M2
PALOMUERTO	Grande	0,25	Baja	Bueno	3,00	UND
FLECHERO	Mediano	0,10	Baja	Bueno	3,00	UND
PALMA REINA	Grande	0,40	Baja	Bueno	1,00	UND
PALMA REINA	Pequeña	0,05	Baja	Bueno	1,00	UND

7. METODOS VALUATORIOS

Para el desarrollo del presente estudio de avalúo se han empleado los siguientes métodos:

7.1. Método comparativo de mercado:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

7.2. Método 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizara la siguiente formula $V_c = (C_t - D) V_t$

En donde

V_c = Valor comercial
 C_t = Costo total de la construcción
 D = Depreciación
 V_t = Valor del terreno

7.3. Metodología para la valoración de suelos de protección:

Dado que en la legislación actual sobre avalúos en el país no existe una metodología que establezca el procedimiento para la determinación del valor de los SUELOS DE PROTECCIÓN, debido a su condición particular que no son predios “mercadeables” y del cual exista un mercado abierto donde operen las fuerzas de la oferta y demanda, existe un consenso dentro de los tratadistas y Lonjas Inmobiliarias, que el valor de estos terrenos está en función de las actividades que legalmente pueden desarrollarse en ellos basados en la teoría de la generación de rentas, que aunado a la continuidad del “valor” de los suelos de protección está en función de la tierra aledaña



**CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE
VILLAVICENCIO**
NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

que no tienen este tipo de limitantes en cuanto a su aprovechamiento, pero que complementan y proveen a las tierras colindantes de los recursos que permiten desarrollar allí las actividades agropecuarias.

Es por ello, que el valor asignado a los suelos de protección, siempre está directamente relacionado con las actividades allí permitidas y los valores de las zonas agropecuarias aledañas, por lo cual el valor del suelo de protección usualmente está situado entre el 20% (mínimo) y el 80% (máximo) del valor comercial de los terrenos aledaños con destinación agropecuaria condicionados a variables como:

- Porcentaje de área del suelo de protección versus el área del predio en mayor extensión
- Si el terreno es inundable o no
- Limitaciones impuestas por la normatividad vigente
- Actual aprovechamiento económico del terreno
- Topografía del terreno de protección (a mayor pendiente, menor valor)
- Clasificación agrologica del suelo
- Imposibilidad de ubicar allí construcciones.

Criterios de afectación del valor para suelos de protección.

Baja: cuando los niveles de limitación de las variables citadas son mínimas y no afectan de manera apreciable, ni perjudicial el aprovechamiento económico actual o futuro con base en los usos permitidos; el porcentaje sugerido se sitúa entre el 60% al 80% del valor comercial del suelo agropecuario aledaño. **(Este es el caso de nuestro avalúo)**

Media: Cuando las variables descritas impiden temporalmente el aprovechamiento económico del predio para actividades que de alguna manera son compatibles y de transición entre los usos agropecuarios y el suelo de protección (Zonas de conservación y protección ambiental), siendo el porcentaje de área respecto del predio total inferior al 35%; el porcentaje sugerido a manejar es del 40% al 60% del valor comercial del suelo agropecuario.

Alta: Se considera para aquellas situaciones en que el suelo de protección y las restricciones normativas impuestas, impiden o imposibilitan de manera crítica el aprovechamiento económico del terreno en razón de la imposibilidad de establecer allí construcciones o mejoras o cualquier aprovechamiento económico. Para este nivel de restricción se suele aplicar un porcentaje entre el 20% y 40%.

Ya que el suelo tiene un valor cuya cuantificación se encuentra directamente relacionada con el uso que a determinado suelo se le da; Es así como los valores de un predio se van disminuyendo de acuerdo a los menores aprovechamientos que ese predio tiene. Así la disminución del valor de suelo suburbano a suelo de protección es tangible, como lo es entre suelo urbano y suelo de expansión urbana, pues las posibilidades de ser utilizado disminuyen.



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de ofertas obtenidas

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO	CONST.	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				ÁREA (Has)	ÁREA (M2)			
1	FINCA	MI RANCHITO, CERCA AL YUCAO	\$336.000.000	28,00	0,00	Finca arborizada cerca a Guadalupe	Eladio Castro Acevedo	310-8605747
2	FINCA	EN LA FACENDA	\$16.800.000.000	1.200,00	0,00	Finca en el Km 89, cerca al yuca, recién adquirido por La facenda	Inmobiliaria del Oriente, Eduardo Rangel	312-3050122
3	FINCA	AL FRENTE DE LA FACENDA, CHAVITA	\$3.135.000.000	209,00	0,00	Finca ganadera, con pastos naturales, cerca al río Yuca	Alexander Quiceno	313-3956319

8.2. Depuración de mercado

No.	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCC.
			ÁREA (Has)	Vr(M2)	ÁREA (M2)	Vr (M2)	
1	\$336.000.000	\$319.200.000	28,00	\$11.400.000	0,00	\$0	\$0
2	\$16.800.000.000	\$14.280.000.000	1.200,00	\$11.900.000	0,00	\$0	\$0
3	\$3.135.000.000	\$2.664.750.000	209,00	\$12.750.000	0,00	\$0	\$0

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

Debido a que se encontraron datos de mercado no fue necesario realizar encuestas.



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (Método de Comparación)

OFERTA	DIRECCIÓN	Vr. TERRENO (Has)
1	MI RANCHITO, CERCA AL YUCAO	\$11.400.000
2	EN LA FACENDA	\$11.900.000
3	AL FRENTE DE LA FACENDA, CHAVITA	\$12.750.000
PROMEDIO		\$12.016.667
DESVIACION ESTANDAR		\$682.520
COEFICIENTE DE VARIACION		5,68
LIMITE SUPERIOR		\$12.699.187
LIMITE INFERIOR		\$11.334.147
VALOR ADOPTADO		\$12.000.000

10.2. Análisis descriptivo de los datos obtenidos

Por tratarse de predios con características similares a los avaluados y valores con bajo rango de dispersión, se adopta un valor muy cercano al promedio obtenido.

Teniendo en cuenta el Numeral 7.3. Sobre metodología para valuación de predios en protección en suelo rural, se adopta el promedio obtenido, multiplicado por el 80%, por encontrarse en Suelo de Ronda Hídrica.

VALOR ESTABLECIDO EN AREA DE RONDA HIDRICA \$ 12.000.000 * 80%

VALOR ESTABLECIDO EN AREA DE RONDA HIDRICA: = 9.600.000.00

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN N/A



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

8.1. Costos de reposición

Teniendo en cuenta que se pueden encontrar diferentes tipos de construcciones y mejoras, se procedió a investigar precios unitarios de los diferentes elementos constructivos que componen cada construcción o mejora, para ello se tuvo en cuenta la revista construdata 199 en sus respectivos capítulos, cotizaciones obtenidas en desarrollo del estudio en el departamento del Meta e investigación de valores de algunos ítems en la zona.

El cálculo del costo de reposición para las construcciones y mejoras se hizo de forma individual, teniendo en cuenta las características observadas directamente en el predio en cuanto a tipos, calidades y cantidades; adicionalmente en el momento de la visita al predio se detallan aspectos propios, complementarios y/o atípicos, que muchas veces no están relacionadas en la ficha predial suministrada, pero que en el momento del avalúo si se tienen en cuenta y se cuantifican.

8.2. Depreciación

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPRECIA	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Acceso	3	30	10,00%	3,0	0,226061	\$23.145	\$5.232	\$17.913	\$18.000

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

El valor asignado a cada especie se tomó de las bases de datos que se han obtenido durante el ejercicio profesional, las cuales han sido compiladas para el desarrollo de varios avalúos cuando se han requerido, además de tener como apoyo un estudio efectuado recientemente por una firma calificada.



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

14. CONSIDERACIONES GENERALES

En términos generales se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- 14.1. Ubicación particular del predio en suelo rural de Protección.
- 14.2. Características del sector en cuanto al equipamiento público presente en la cercanía del Pueblo; las vías de acceso de orden nacional, regional y local con vías internas que comunican entre barrios y fincas de la zona.
- 14.3. Las características del predio en mayor extensión como su topografía plana y con una cabida superficiaria considerada típica para la zona rural.
- 14.4. Al interior de la franja de terreno no encontramos construcciones
- 14.5. El nivel de comercialización y valorización del predio en mayor extensión y a su vez el de la franja requerida se considera de mediano a largo plazo, teniendo en cuenta la magnitud de infraestructura allí existente.
- 14.6. Normas urbanísticas vigentes, uso actual del inmueble, vías de acceso, entre otros.
- 14.7. En esta evaluación se tiene en cuenta el tipo de Franja requerida y el área ocupada, las características, uso actual y explotación del predio.
- 14.8. Relativo fácil acceso, ya que se encuentra muy cerca a la vía nacional concesionada (Vía Puerto López – Puerto Gaitán) de alto flujo vehicular.
- 14.9. La ubicación del predio muy próxima al centro del municipio de Puerto Gaitán – Meta, siendo fácil el transporte de los productos a centros de acopio y comercialización.
- 14.10. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 14.11. El valor asignado por la corporación Lonja Inmobiliaria de Villavicencio, corresponde al valor comercial, entendiendo por este, aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonables equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

15. RESULTADO DE AVALÚO

ITEM	CANT.	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
AREA TOTAL REQUERIDA	1,031976	Has		
AREA REQUERIDA SIN RONDA HIDRICA	0,742803	Has	\$12.000.000	\$8.913.636
AREA REQUERIDA EN RONDA HIDRICA	0,289173	Has	\$9.600.000	\$2.776.051
ANEXOS CONSTRUCTIVOS				
ACCESO	281,82	M2	\$18.000	\$5.072.750
ESPECIES VEGETALES				
CEDRILLO TAMBOR GRANDE	4,00	UN	\$132.390	\$529.560
CEDRILLO TAMBOR MEDIANO	5,00	UN	\$59.103	\$295.515
CEDRILLO TAMBOR PEQUEÑO	1,00	UN	\$31.107	\$31.107
CAUCHO	1,00	UN	\$60.918	\$60.918
QUEMATATABRO	1,00	UN	\$82.885	\$82.885
CAMPANO	1,00	UN	\$31.474	\$31.474
ORNAMENTALES	9,00	UN	\$11.888	\$106.992
MANGO MEDIANO	4,00	UN	\$154.910	\$619.640
PLATANO	33,00	UN	\$11.329	\$373.857
YARUMO	4,00	UN	\$44.719	\$178.876
MANGO PEQUEÑO	25,00	UN	\$85.667	\$2.141.675
PAPAYO	5,00	UN	\$13.600	\$68.000
BOSQUE NATIVO	1.455,36	M2	\$1.772	\$2.578.898
PALOMUERTO	3,00	UN	\$83.684	\$251.052
FLECHERO	3,00	UN	\$64.629	\$193.887
PALMA REINA GRANDE	1,00	UN	\$169.314	\$169.314
PALMA REINA PEQUEÑA	1,00	UN	\$58.768	\$58.768
DAÑO EMERGENTE				
DAÑO EMERGENTE				\$3.292.524
			TOTAL	\$27.827.399

SON: VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.

EDGAR AUGUSTO MUÑOZ VERA
Perito Avaluador Designado RAA 1.121.841.819

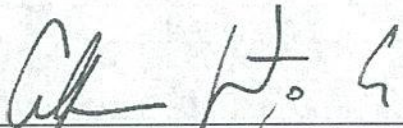
ROSA AMPARO GUTIERREZ CRUZ
Secretaria comité de avalúos



**CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE
VILLAVICENCIO**

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001



ALFONSO SANTIAGO AGUDELO
Representante Legal RAA 17.337.477

MIEMBROS DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE ASOLONJAS

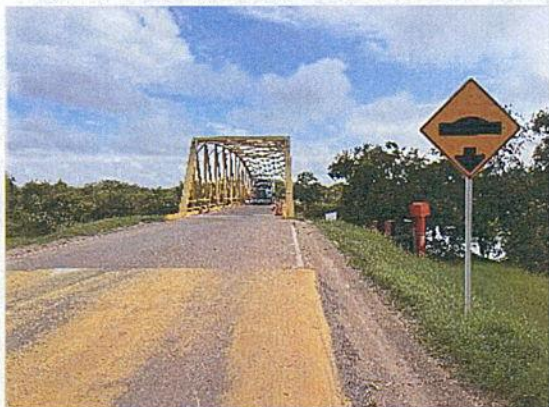


CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

REGISTRO FOTOGRAFICO



Vía de acceso al predio



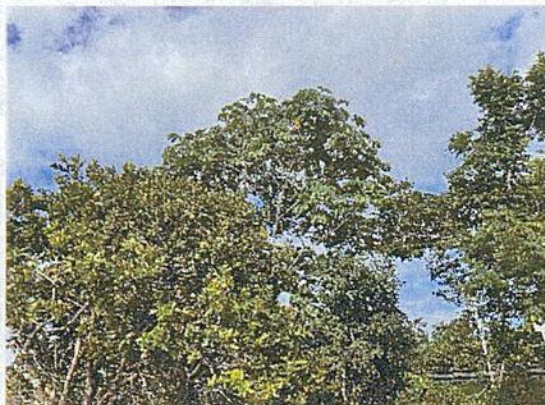
Vista frontal del predio sobre la vía



Cedrilla tambor



Cedrilla tambor



Caucho



Quematatabro



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

REGISTRO FOTOGRAFICO



Campano



Ornamentales



Mangc



Platano



Yarumo



Mango Joven



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

REGISTRO FOTOGRAFICO



Papayo



Bosque Nativo



Palo muerto



Flechero



Palma reina



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

DAÑO EMERGENTE

DAÑO EMERGENTE, Art. 1614 C.C.			
Aquel que supone la pérdida, con la consiguiente necesidad -para el afectado- de efectuar un desembolso para recuperar ésta pérdida; conlleva que algún bien económico salió o saldrá de su patrimonio para restablecer las condiciones existentes antes del daño			
Según la resolución No. 898 de 2014 expedida por el IGAC, por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio del Transporte			
1. NOTARIADO Y REGISTRO (Resolución 536 DE 2021, modificada por la Resolución No. 545 de 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro)			
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE:			\$24.534.875
1.1. GASTOS DE NOTARIADO			
DERECHOS:	((CUANTIA -\$179.600) * (3 X1000)) + \$21.300		\$94.366
GASTOS NOTARIALES	No. De Hojas	Valor Hoja protocolizada	
DOCUMENTO MATRIZ	90,0	\$3.900	\$351.000
COPIAS COMPLETAS	315,0	\$3.900	\$1.228.500
COPIAS SIMPLES	180,0	\$3.900	\$702.000
IDENTIFICACIONES BIOMETRICAS	2,0	\$3.200	\$6.400
TOTAL GASTOS NOTARIALES Y GENERALES			\$2.382.266
IVA (19%)		19,00%	\$452.631
TOTAL GASTOS NOTARIALES CON IVA			\$2.834.896
FONDO ESPECIAL DE LA SNR			\$ 8.000
SUPERINTENDENCIA Y REGISTRO			\$ 8.000
SUBTOTAL GASTOS NOTARIADO			\$ 2.850.896
1.2. GASTOS DE REGISTRO			
IMPUESTO DE LA GOBERNACION DEL META		1,30%	\$318.953
IMPUESTO DE REGISTRO EN INSTRUMENTOS PUBLICOS		0,50%	\$122.674
SUBTOTAL GASTOS DE REGISTRO			\$441.628
1.3. LEVANTAMIENTO DE LAS LIMITACIONES DE DOMINIO			\$0
2. DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES			\$0
3. DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS			
3.1. EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO			\$0
3.2. EMPRESA ELECTRIFICADORA DEL META			\$0
3.3. EMPRESA DE GAS			\$0
GRAN TOTAL DAÑO EMERGENTE:			\$ 3.292.524
Nota: Se ha estimado un total de hojas a protocolizar de 908, pero si el número es diferente es importante tenerlas en cuenta.			



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

Anexo No. 1. CALCULOS DE VALOR

DETERMINACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para el cálculo del valor de las construcciones anexas se tomó como valor de reposición a nuevo el resultado del presupuesto elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Villavicencio (Fuente: Revista Construdata No. 199) y a partir de las vidas útiles estimadas, se realizó la depreciación por el método de Fitto & Corvini

CA1. ACCESO

PRESUPUESTO ACCESO						
ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT.	Vr. UNIT.	Valor	Pag.
1	ACCESO					
1,1	Gravilla de rio	M3	0,10	\$119.000	\$11.900	56
1,2	Piedra de canto rodado	M3	0,10	\$32.828	\$3.283	56
1,3	Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	0,20	\$20.523	\$4.105	33
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA					\$19.287	
ADMINISTRACION E IMPREVISTOS 20%					\$3.857	
VALOR TOTAL DE OBRA X M2					\$23.145	
Dato tomado de la revista Construdata No. 199						

ANEXO 2 VALOR ESPECIES VEGETALES.

DETERMINACION DE VALORES DE ESPECIES VEGETALES															
SP PLANTULA	RECIENTE SEMBRADA						1 AÑO				2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS	6 AÑOS
	ACTIVIDAD										2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS	6 AÑOS
	VALOR UNIT. PLANT.	PREP.	SIEMBRA Y SOST.	INSUMOS	EQUIPOS Y/O OTROS COSTOS	VALOR PLANTA RECIENTE SEMB.	SOST.	INSUMOS Y M.O.	OTROS	SOSTEN UN AÑO	VALOR				
CAMPANO	\$2.000	\$5.167	\$15.002			\$22.169	\$2.833	\$5.901	\$571		\$31.474	\$47.075	\$62.962	\$82.027	\$99.003
CAUCHO	\$3.000	\$6.960		\$4.500	\$6.307	\$20.767		\$597	\$4.067		\$25.430	\$35.179	\$46.879	\$60.918	\$77.168
CDRILLO TAMBOR	\$4.500	\$6.960		\$4.500	\$6.307	\$22.267		\$4.773	\$4.067		\$31.107	\$59.103	\$94.564	\$132.390	\$172.107
FLECHERO	\$2.200	\$5.167	\$15.002			\$22.368	\$2.833	\$5.901	\$950		\$32.053	\$48.148	\$64.629	\$84.407	\$102.238
MIANGO	\$15.000	\$5.167	\$15.002			\$35.168	\$2.833	\$5.901	\$19.542	\$22.222	\$85.667	\$107.889	\$154.910	\$211.334	\$211.334
PALMA REINA	\$15.000	\$6.960		\$4.500	\$6.307	\$32.767		\$4.773	\$4.067		\$41.607	\$58.768	\$79.362	\$104.074	\$133.729
PALO MUERTO	\$3.200	\$6.960		\$4.500	\$6.307	\$20.967		\$4.773	\$4.067		\$29.807	\$44.608	\$62.370	\$83.684	\$104.487
PAPAYO	\$1.500	\$2.900		\$1.500	\$1.600	\$7.500		\$2.200	\$850		\$10.550	\$13.600			
PLATANO	\$2.000	\$1.905		\$591	\$788	\$5.284		\$537	\$508	\$5.000	\$11.329				
QUEMATATABRO	\$2.500	\$5.167	\$15.002			\$22.668	\$2.833	\$5.901	\$570		\$31.973	\$47.672	\$63.678	\$82.885	\$100.032
YARUMO	\$1.500	\$6.960		\$4.500	\$6.307	\$19.267		\$597	\$4.067		\$23.930	\$33.379	\$44.719	\$58.326	\$74.057
ORNAMENTAL	\$8.000	\$86	\$94	\$187	\$416	\$8.783		\$597	\$508	\$2.000	\$11.888				



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

El valor unitario de las plántulas de los valores de las especies vegetales fue tomado del vivero Don Juan, ubicado en el Km 9 vía a Restrepo, propiedad de Juan Carlos Robayo Bacca (Nit 3277016-8- Régimen común – Teléfono 3204161544)

El valor final de las Especies Vegetales fue realizado por los Ingenieros Agrónomos Jorge Delgadillo T.P. 19.559 de Minagricultura (Cel. 314-2938976) y German Santiago A. T.P. 18.532 de Minagricultura (Cel. 312-4953993) y esta resumido en el libro “Estudio del valor de algunas especies vegetales presentes en el Departamento del Meta”, que se encuentra en poder de la Concesión Vial de los Llanos Orientales.



Villavicencio, 6 de julio de 2021

JUAN CARLOS ROBAYO BACCA

NIT 3277016-8

REGIMEN COMUN

CEL 3204161544

donjuanvivero@hotmail.com



VALOR DE ESPECIES VEGETALES	
SP PLANTULA	VALOR UNIT. PLANT.
CAMPANO	\$2.000
CAUCHO	\$3.000
CEDRRILLO TAMBOR	\$4.500
FLECHERO	\$2.200
MANGO	\$15.000
PALMA REINA	\$15.000
PALO MUERTO	\$3.200
PAPAYO	\$1.500
PLATANO	\$2.000
QUEMATATABRO	\$2.500
YARUMO	\$1.500
ORNAMENTALES	\$8.000





CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

COSTOS DE REFORESTAR 1 HA. DE BOSQUE

FUENTE: CORMACARENA

COMPONENTE	RUBRO	UNIDAD	CARACTERÍSTICAS	Cantidad x Unidad	Tiempo (meses)	VALOR UNITARIO	DECRETO 330 2018	1,58	CANTIDAD	COSTOS / HECTÁREA
GESTION DEL PROYECTO	ASISTENCIA TECNICA Y SEGUIMIENTO	Profesional	Ingeniero Forestal, Agroforestal, agrónomo, Biólogo, lic en Biología. Dedicación 100%	1	6	\$ 4.250.000	\$ 2.805.558	\$ 4.432.781,64	1	\$ 425.000,00
		Técnico de Campo	Tecnólogo o Técnico Profesional en el área forestal, agropecuaria, de Recursos Naturales. Dedicación 100%	1	6	\$ 2.000.000	\$ 1.515.625	\$ 2.394.687,50	1	\$ 200.000,00
		Promedio/Ha	Gastos de transporte personal rodamiento moto	234	6	\$ 60.000			414	\$ 234.000,00
		Talleres	Talleres de socialización, capacitación y entrega de resultados	5		\$ 1.500.000			6	\$ 125.000,00
		Publicación	Cartilla tamaño carta 3 cuerpo internos - 12 páginas, cocido al caballete, papel propacote	200		\$ 3.000			200	\$ 10.000,00
		Equipos	Alquiler de equipos, monitoreo, telecomunicaciones, impresión de informes	1	Global	\$ 1.822.230			1	\$ 30.370,50
		SUBTOTAL GESTION Y SEGUIMIENTO								\$ 1.024.370,50

2. AISLAMIENTO PROTECTOR

	RUBRO	UNIDAD	CARACTERÍSTICAS	Cantidad x Km	VALOR UNITARIO			CANTIDAD	COSTOS / Kilómetro
AISLAMIENTO	Postes	Unidad	Poste de madera aserrada de Eucalipto, inmunizado por inmersión. Dimensiones 8-10x210 centímetros	367	\$ 16.800			7	\$ 6.165.600,00
	Alambre	Rollo x kilómetro lineal	Alambre de púa galvanizado calibre 14. Rollo de 500 metros.	8	\$ 182.000			7	\$ 1.456.000,00
	Grapas	Kg x Kilómetro lineal	Caja de 1 kg de grapa de 1" * ¼ galvanizada.	8	\$ 6.000			7	\$ 48.000,00
	Jornales	Jornal	Jornales destinados a la construcción del aislamiento protector, siembra, resiembra y mantenimiento	20	\$ 45.500			7	\$ 910.000,00
			SUBTOTAL AISLAMIENTO						\$ 8.579.600,00

4. ENRIQUECIMIENTO VEGETAL PARA LA PROTECCIÓN - MAGUARE

COMPONENTE	RUBRO	UNIDAD	CARACTERÍSTICAS	Cantidad x Ha	VALOR UNITARIO		CANTIDAD	COSTOS / HECTÁREA
FASE ESTABLECIMIENTO	Plántulas Restauración Protectora	Plántula	Plántula Flor morado, Flor amarillo (20%); Cedro, Ceiba (20%); Sarrapio, Cachimbo y Guamo (60%); presentación en bolsa plástica negra perforada con fuelle, de material original (no reciclado), que permita su movilización sin deterioro de la misma, con pan de tierra mínimo de libra. Las plántulas deben tener una altura mínima de 30 cm y no mayor de 40 cm. La cantidad por hectárea incluye 10% replante	600	\$ 800		2,5	\$ 589.600,00
	Correctivos de acidez	Bultos 50 kg x Hectárea	Cal dolomita 200 gr por planta	2,4	\$ 9.850		2,5	\$ 35.460,00
	Insecticida	Kg x Hectárea	Insecticida en Polvo Espolvoreable, ingredientes activos: Clorpirifos, organofosforados, formulados para control de hormiga arriera.	2,0	\$ 6.134		2,5	\$ 12.268,00
	Fertilizante	Kg x Hectárea	Fertilizante edáfico orgánico en dosis de 500 gr planta, fraccionados en dos aplicaciones de 250 gr cada una	300	\$ 313		2,5	\$ 143.667,00
	Mano de obra no calificada	Jornal	Jornales destinados establecimiento	40	\$ 45.500		2,5	\$ 1.820.000,00
		SUBTOTAL ESTABLECIMIENTO						

SUBTOTAL 1									\$ 12.204.965,50
SUBTOTAL 2 COSTOS INSUMOS									\$ 8.450.595,00
SUBTOTAL TRANSPORTE MAYOR 15%									\$ 1.267.589,25
SUBTOTAL HERRAMIENTA MENOR 2% mano de obra no calificada									\$ 54.600,00
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS									\$ 13.527.154,75
COSTOS INDIRECTOS									
Administración (16%)									\$ 2.164.344,76
Imprevistos (10%)									\$ 1.352.715,48
Utilidad (5%)									\$ 676.357,74
SUBTOTAL 3 COSTOS INDIRECTOS									\$ 4.193.417,97
TOTAL (SUBTOTAL 2 + SUBTOTAL 3) X HECTAREA									\$ 17.720.572,73
TOTAL X M2									\$ 1.772,00



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

NIT. 822.005.580-5

PREDIO No. UF7-8 – ETPG – 0001

COMITÉ DE AVALÚOS No. 002 de 2021

OBJETIVO: APROBACION AVALÚO UF7-8 – EPTG – 0001

FECHA: 5 de agosto de 2021

LUGAR: Sala de juntas Lonja Inmobiliaria de Villavicencio.

ASISTENTES:

Alfonso Santiago Agudelo – Presidente

Rosa Amparo Gutiérrez Cruz – Secretaria comité de avalúos

Edgar Augusto Muñoz Vera – Director de avalúos

German Santiago Agudelo – Ingeniero agrónomo (Avaluador Rural)

1. ORDEN DEL DIA

1.1. Presentación de avalúos ante el comité

Predio	VALOR AVALUO	DAÑO EMERGENTE	TOTAL
UF7-8 – EPTG – 0001	\$24.534.875	\$ 3.292.524	\$27.827.399

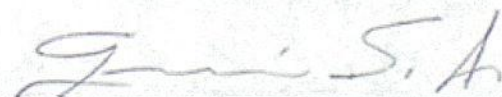
1.2. Revisión de los avalúos

En el tema de revisión de avalúos, el director de Avalúos puso en consideración los valores tanto del inmueble como del Daño Emergente de cada uno de los avalúos que conforman la Unidad Funcional 7-8 (UF 7-8).

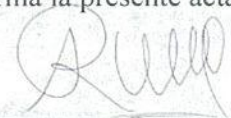
1.3. Aprobación de avalúos Corporativos Comerciales.

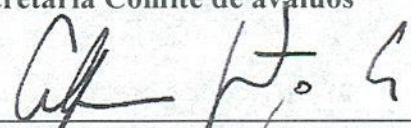
El presidente de la Lonja inmobiliaria de Villavicencio, de común acuerdo con el comité de avalúos aprueba unánimemente y da visto bueno a los valores dados en este avalúo Corporativo Comercial, realizado en la unidad Funcional 7-8 (UF7-8).

Se da por terminado el comité de avalúos No. 002 de 2021 y se firma la presente acta por:


GERMAN SANTIAGO AGUDELO
Ingeniero Agrónomo Avaluador
RAA 17.329.236


EDGAR AUGUSTO MUÑOZ VERA
Director de Avalúos
RAA 1.121.841.819


ROSA AMPARO GUTIERREZ CRUZ
Secretaria Comité de avalúos


ALFONSO SANTIAGO AGUDELO
Representante Legal
RAA 17.337.477

MIEMBROS DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE ASOLONJAS

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

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. Modificado por el art. 3, Ley 1742 de 2014. 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.

Artículo 25. Notificación de la oferta. Modificado por el art. 4, Ley 1742 de 2014. 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 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.*

Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. *Modificado por el art. 5, Ley 1742 de 2014. 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.

25

LEY 1742 DE 2014

(diciembre 26)

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

"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.

"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 o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

- 1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.*
- 2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.*
- 3. Identificación precisa del inmueble.*
- 4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.*
- 5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.*

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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 y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, 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 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, 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 y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. 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.

LEY 388 DE 1997

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.

✚ **ADQUISICION DE INMUEBLES POR ENAJENACION VOLUNTARIA Y EXPROPIACION JUDICIAL**

ARTICULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 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."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27

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

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

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

CAPITULO VIII.

EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA

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

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

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

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

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

ARTICULO 68. DECISION DE LA EXPROPIACION. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

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

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

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

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

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no

retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

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

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

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

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

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

ARTICULO 71. PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

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

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

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

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

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

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

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

c) La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial la titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración no haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado. Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia;

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

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

ARTICULO 72. APLICACION DEL PROCEDIMIENTO A OTROS CASOS DE EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA. el trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

LEY 9 DE 1989

(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,

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria
y por expropiación

Artículo 9°.- Totalmente modificado Artículo 59 Ley 388 de 1997 decía así: 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. **Ver Ley 3 de 1991 Vivienda de Interés Social.**

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales. **Ver Acuerdo 25 de 1996**

Artículo 10°.- Modificado Artículo 58 Ley 388 de 1997 decía así: Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines: **Ver Oficio No. 2-29528/20.11.98. D.A.P.D. Licencia de Construcción y Urbanismo. CJA14751998**

j) Ejecución de obras públicas;

Parágrafo. - Para los efectos de la presente Ley, entiéndase por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el consejo intendencial o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población. **Ver Artículo 72 de la presente Ley; Decreto Nacional 633 de 1995**

Artículo 11°.- Sustituido Artículo 59 Ley 388 de 1997 decía así: La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la presente Ley. 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 la presente Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.

Para los efectos de la presente Ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior. **Ver Artículo 29 Ley 3 de 1991 Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.**

Artículo 12°.- Sustituido Artículo 60 Ley 388 de 1997 decía así: En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, 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 dichos planes. La oficina de planeación o la que cumpla sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo plan.

Artículo 13°.- Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas 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. Ver Concepto Consejo de Estado 976 de 1997

El precio base de la negociación se fundamentará en el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexará a la oferta de compra. El término para formular observaciones, al mismo, empezará a correr a partir de la notificación de oferta de compra. El avalúo tendrá una antelación máxima de seis (6) meses respecto a la fecha de la notificación de la oferta de compra. **Inciso 2 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997**

El oficio que disponga la adquisición se notificará al propietario a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, la orden de adquisición se notificará por edicto, el cual será fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad adquirente, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la alcaldía del mismo sitio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual la entidad adquirente lo publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local. **Inciso 3 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997**

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan copia del edicto por correo certificado o con un funcionario que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según la circunstancia. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la oficina de Catastro respectiva. **Inciso 4 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997**

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 estas prohibiciones serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14°.- Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Inciso 2° modificado por el art. 34, Ley 3° de 1991. Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente Ley.

Inciso 3° modificado por el art. 34, Ley 3° de 1991. 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". **Modificado Ley 3 de 1991**

Artículo 15°.- El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente Ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos-valores o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.

Si 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.

Modificado por el art. 35, Ley 3 ° de 1991. 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.

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.

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 el visto bueno 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.

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

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

Artículo 18°.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: Con el objeto de evitar un enriquecimiento sin causa, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones no tendrán en cuenta, al hacer los avalúos administrativos especiales de que trata la presente Ley, aquellas acciones o intenciones manifiestas y recientes del Estado que sean susceptibles de producir una valorización evidente de los bienes avaluados, tales como:

1. La adquisición previa por parte de la entidad adquirente, dentro de los cinco (5) años anteriores, de otro inmueble en la misma área de influencia.
2. Los proyectos anunciados, las obras en ejecución o ejecutadas en los cinco (5) años anteriores por la entidad adquirente o por cualquier otra entidad pública en el mismo sector, salvo el caso en que el propietario haya pagado o esté pagando la contribución de valorización respectiva.
3. El simple anuncio del proyecto de la entidad adquirente de comprar inmuebles en determinado sector, efectuado dentro de los cinco (5) años anteriores.
4. Los cambios de uso, densidad y altura efectuados por el Plan Integral de Desarrollo, si existiere, dentro de los tres (3) años anteriores a la orden de compra, siempre y cuando el propietario haya sido la misma persona durante dicho período o, habiéndolo enajenado, haya readquirido el inmueble para la fecha del avalúo administrativo especial.

Las mejoras efectuadas con posterioridad a la fecha de la notificación del oficio de que trata el artículo 13 no podrán tenerse en cuenta en el respectivo avalúo administrativo especial. En los municipios de Bogotá, Cali y Medellín, y en el departamento de Antioquia, las oficinas de catastro efectuarán los avalúos administrativos especiales de que trata el presente artículo, ateniéndose a los mismos criterios establecidos para los avalúos

administrativos especiales que realiza el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi". En lo sucesivo, el Instituto podrá delegar la realización de tales avalúos en otras oficinas de catastro departamentales, intendenciales o municipales.

Artículo 19°.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: El término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa será de cuarenta (40) días hábiles contados a partir de la notificación personal de la orden de adquisición o de la desfijación del edicto de que trata el artículo 13 de la presente Ley. Dicho término no se interrumpirá ni se prolongará por la notificación personal posterior a la fijación del edicto. Cuando se hubiere suscrito promesa de compraventa, el término para otorgar la escritura pública que la perfeccione no podrá ser superior a dos (2) meses contados desde la fecha de la suscripción de la promesa.

Vencidos los términos anteriores sin que se hubiere celebrado contrato de promesa de compraventa o vencido el término previsto en la promesa para otorgar la escritura pública sin que fuere otorgada, se entenderá agotada la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria directa. Por motivos debidamente comprobados, a juicio de la entidad adquirente, los términos anteriores podrán ampliarse hasta en otros veinte (20) días hábiles".

Artículo 20°.- La expropiación, por los motivos enunciados en el artículo 10 de la presente Ley, procederá:

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. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
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°.- Modificado expresamente Ley 388 de 1997 decía así: 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. **Inciso 2 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997**

La resolución será notificada personalmente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, la resolución se notificará por edicto, el cual será fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad expropiante, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la alcaldía del mismo sitio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual la entidad expropiante lo publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local. **Inciso 3 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997**

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan copia del edicto por correo certificado o con un empleado que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según las circunstancias. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la oficina de Catastro respectiva. **Inciso 4 modificado expresamente por la Ley 388 de 1997**

31

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.

Artículo 22°.- 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. **Inciso 1 modificado expresamente Ley 388 de 1997**

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. En estas acciones no procederá la suspensión provisional 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. El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia. **Subrayado declarado INEXEQUIBLE. Sentencia C 127 de 1998 Ponente doctor Jorge Arango Mejía.**

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.

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.

Artículo 24°.- Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiera sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se tratare de 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 sólo 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°.- Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. 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 requieran 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.

Si no se hubiere expedido oportunamente la resolución de que trata el artículo 21, o presentada, también oportunamente, la demanda de expropiación, se deberá reiniciar el trámite a partir de la resolución que contenga la orden de compra que proceda la expropiación nuevamente sobre el mismo inmueble. **Inciso 5 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997**

Los actos administrativos que, a la fecha de promulgación de la presente Ley, hayan ordenado una expropiación quedarán sin efectos, de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo algunos, si dentro del año siguiente a la fecha de promulgación la entidad que los expidió no presentara la demanda de expropiación correspondiente. **Inciso 6 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997**

Artículo 26°.- 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. **Inciso 1 modificado expresamente Artículo 138 Ley 388 de 1997**

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. **Inciso 2 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997**

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. **Inciso 3 modificado expresamente Artículo 138 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 centro de la indemnización que le fije el juez al propietario.

Artículo 27°.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: El Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones practicará y rendirá los avalúos administrativos especiales que se le soliciten en desarrollo de la presente Ley, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de parte de la correspondiente autoridad administrativa o judicial. Practicado el avalúo administrativo especial el instituto o la entidad respectiva dará traslado inmediato a los interesados por diez (10) días hábiles, y si transcurrido ese término no fueren objetados, se entenderán aprobados.

En el caso de la oferta de compra de que trata el artículo 13, el término del traslado empezará a correr desde la fecha de notificación de la oferta.

Si hubiere observaciones al avalúo administrativo especial, que se formularán dentro del término de traslado del mismo, el instituto o la entidad respectiva las resolverá mediante providencia que no admite recurso y que deberá dictarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de las observaciones, salvo que se solicite o requiera la práctica de pruebas. La práctica de pruebas no podrá extenderse por un término superior a quince (15) días ni inferior a cinco (5) días contados a partir de la fecha en que se presenten las objeciones".

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 tratase de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la

32

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 hubiere 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) 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) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a 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) 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, pagadero 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 represente 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.

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 contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros como garantía de créditos, 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 Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: Cuando en el proceso de expropiación no hubiere sido posible la notificación personal de la demanda a alguno o algunos de los demandados, la parte resolutive de la sentencia será publicada en un periódico de amplia circulación en la localidad. El término de ejecutoria de la sentencia empezará a correr al día siguiente de dicha publicación.

Si el valor de la indemnización decretada por el juez no fuere reclamada por el propietario o por la persona que hubiere demostrado tener derecho a ella o a parte de ella en el término de seis (6) meses contados desde la fecha de la ejecutoria de la sentencia de expropiación, el juez ordenará el traslado de dicho valor a un Fondo Especial de Rehabilitación de Inquilinatos que funcionará en el Banco Popular. El banco abonará intereses a dicha cuenta en cuantía igual a la tasa promedio de captación de los Certificados de Depósito a Término (DTF)".

Artículo 32°.- 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 medio que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante. **Inciso 2 sustituido Ley 388 de 1997**

En lo no 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.

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 los 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. Modificado por el art. 2, Ley 2 de 1991.

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 trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales. **Ver Decreto Nacional 2400 de 1989**

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, 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 éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieran interés en adquirirlos 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 previstos en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública. Cuando un municipio o 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, entiéndase por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública.

Artículo 35°.- Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: Cuando las entidades públicas enajenen a particulares los inmuebles que hayan adquirido por expropiación o negociación voluntaria directa, el precio de venta no será inferior al avalúo administrativo especial practicado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones".

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. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.

3

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 del derecho de dominio en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado.

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. 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. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

Artículo 37°.- Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta una 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 favor fue impuesta, durante su vigencia.

Derogado por el art. 73, Ley 1682 de 2013. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho. Ver: Artículo 19 Decreto Nacional 2400 de 1989

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, entiéndase 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. **Ver: Artículo 122 Ley 388 de 1997 Decreto Nacional 1420 de 1998 Avalúo para determinar el valor comercial de bienes inmuebles.**

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.

LEY 1564 DE 2012

(Julio 12)

Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

DECRETA:

TÍTULO III

PROCESOS DECLARATIVOS ESPECIALES

CAPÍTULO I

Expropiación

Artículo 399. Expropiación.

El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

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

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

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

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

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

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el

37

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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