CONCESIONARIA VIAL
UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN
Rumichaca Pasto

VIGILADO
SuperTransporte

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

AVISO No. 0327 de fecha 09 de AGOSTO de 2019.

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 del 03 noviembre de 2011, cuyo objeto es planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada - APP, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 15-2015, para efectos de ejecutar el **Proyecto Rumichaca – Pasto**, en virtud de las disposiciones contenidas en el Apéndice Técnico número siete (7), la adquisición de las franjas de terreno requeridas para la ejecución de las actividades constructivas fue delegada en la Concesionaria.

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

HACE SABER

Que el día veintiuno (21) de marzo de 2019, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-ALCOFC-0895-01-19** dirigido a los señores **CENTRO DE SALUD SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS DEL MUNICIPIO DE CONTADERO E.S.E, (Atn: MELANIA YANIRA HORMAZA LUCERO, CARLOS ARMANDO CORAL ROBLES, NUBIA ESPERANZA YAMA PASTAS, BLANCA ROSARIO ARMERO CHAVEZ** para la adquisición de un área de terreno a segregarse del inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
CONCESIÓN Rumichaca Pasto
VIGILADO SuperTransporte

DP-ALCOFC-0895-01-19

San Juan de Pasto, 21 de marzo de 2019.

Señores:
CENTRO DE SALUD SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS DEL MUNICIPIO DE CONTADERO E.S.E. (Titular en falsa tradición).
Atn: MELANIA YANIRA HORMAZA LUCERO.
CARLOS ARMANDO CORAL ROBLES. (Titular en falsa tradición).
NUBIA ESPERANZA YAMA PASTAS. (Titular en falsa tradición).
BLANCA ROSARIO ARMERO CHAVEZ. (Titular en falsa tradición).
Predio denominado "Orejuela".
Vereda Ospina Pérez.
Municipio de Contadero.
Departamento de Nariño.

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

Asunto: **Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0895-01-18 de fecha 21 de marzo de 2018.**

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta que con posterioridad a la diligencia de notificación personal del oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0895-01-18 del cinco (05) de diciembre de 2018, se evidenció la necesidad de efectuar complementación en el análisis económico de las especies existentes en el predio, la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo – FEDELONJAS procedió a incluir en su valoración, la ponderación de factores como densidad, cantidad y ciclo vegetativo de las mismas, planteamiento debidamente no objetado por el ente interventor, conllevando a un incremento en el valor unitario de dichas especies, siendo menester dar alcance a la Oferta Formal de Compra, anteriormente mencionada, en los siguientes términos:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI,** agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.,** identificada con NIT 900.660.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación, mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
CONCESIÓN Rumichaca Pasto
VIGILADO SuperTransporte

DP-ALCOFC-0895-01-19

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

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO COMA NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (5.968,93 m²),** junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. Así las cosas, el área requerida descrita en la oferta formal **DP-OFC-0895-01-18** no cambia y por tanto se encuentra delimita y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas inicial **K 26+355,43 I-D** y Final **K 26+475,19 I-D**, de la Unidad Funcional No. 2 del proyecto.

El valor de la presente oferta formal de compra asciende a la suma de **OCHENTA MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($80.053.638,67),** discriminado conforme al informe de avaluó **RUPA-2-0020 V2.**

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad colombiana vigente, adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** a través de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.,** cancelará los gastos de escrituración y registro.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6° de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo RUPA-2-0020 Versión 2 de fecha treinta y uno (31) de enero de 2019, debidamente modificado y elaborado por la corporación Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", los cuales incluyen la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
CONCESIÓN Rumichaca Pasto
VIGILADO SuperTransporte

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **quince (15) días hábiles** después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se realiza con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en sede administrativa.

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, o contactar a nuestro(a), Profesional del Área Jurídica Predial **ALEJANDRA DIAZ GRAJALES** en el teléfono 3235762868, o al correo electrónico dadiaz@uniondelsur.co

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

El presente acto administrativo rige a partir de su notificación y de acuerdo con lo preceptuado en el Capítulo 5 "Enajenación Voluntaria", sección 5.7., literal (b) del Apéndice Técnico número siete (07) da alcance a la Oferta Formal de Compra inicialmente emitida mediante comunicación No. DP-ALCOFC-0895-01-18 de fecha 05 de noviembre de 2018.

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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 98 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
CONCESIÓN Rumichaca Pasto
VIGILADO SuperTransporte

DP-ALCOFC-0895-01-19

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

GERMAN DE LA TORRE LOZANO

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

Aprobó: E. Obando.
Revisó: C. Bermeo.
Proyectó: A. Díaz.

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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

VIGILADO SuperTransporte

Que mediante Aviso No. _____ de fecha 01 de AGOSTO de 2019 se publicó el Oficio de Citación No. DP-ALCIT-0895-01-19 de fecha veintiuno (21) de marzo de 2019, dirigido a los señores **CENTRO DE SALUD SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS DEL MUNICIPIO DE CONTADERO E.S.E, (Atn: MELANIA YANIRA HORMAZA LUCERO, CARLOS ARMANDO CORAL ROBLES, NUBIA ESPERANZA YAMA PASTAS, BLANCA ROSARIO ARMERO CHAVEZ** para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0895-01-19, sin que a la fecha se haya efectuado la misma debido a la falta de comparecencia en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 *"Gestión Predial"* del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra DP-ALCOFC-0895-01-19 de fecha veintiuno de marzo (08) de abril de 2019 y a publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 22 B 12 Sur 137 San José de Obonuco en la Ciudad de Pasto (N), por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

EL NUEVE (09) DE AGOSTO 2019 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M

Esteban J. Obando

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

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

Aprobó: E. Obando
Revisó: C. Bermeo
Proyectó: A. Díaz

Agencia Nacional de Infraestructura / UNIONDEL SUR / Rumichaca Pasto	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	29/12/2016

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO	UNIDAD FUNCIONAL	2
CONTRATO No.:	015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015		
PREDIO No.	RUPA-2-0020	SECTOR O TRAMO	CONTADERO - ILES
ABSC. INICIAL	K 26+355,43	MARGEN	Izq-Der
ABSC. FINAL	K 26+475,19	LONGITUD EFECTIVA	VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CENTRO DE SALUD SAGRADO CORAZÓN DE JESUS E.S.E. DEL MUNICIPIO DE EL CONTADERO Y OTROS	CEDULA	900126794-6 Y OTROS
		DIRECCION / EMAIL.	S/I
		DIRECCION DEL PREDIO	OREJUELA

MATRICULA INMOBILIARIA
244-23158

CEDULA CATASTRAL
522100000000000803770000000
522100000000000803780000000
522100000000000801220000000

VEREDA/BARRIO:	OSPINA PEREZ	CLASIFICACION DEL SUELO	Rural
MUNICIPIO:	CONTADERO		
DPTO:	NARIÑO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Agricola
Predio requerido para:	Obra	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO: AREAS Y LINDEROS
SUR	VER ANEXO	VER ANEXO: AREAS Y LINDEROS
ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO: AREAS Y LINDEROS
OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO: AREAS Y LINDEROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

	CANT	DENS	UN
MEJORATARIO: CARLOS ARMANDO CORAL ROBLES			
Cultivo de Pasto trebol 1	720,96	-	m2
Arbol de Eucalipto	1,00	-	un
MEJORATARIO: GUILLERMO MARTIN MORAN			
Arbol de Eucalipto	8,00	-	un
Cultivo de Pasto trebol 2	5.079,41	-	m2
MEJORATARIO: BLANCA ROSARIO ARMERO			
Cultivo de Arveja	168,57	-	m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM		CANTIDAD	UNID
-	N/A		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM		CANTIDAD	UNID
	MEJORATARIO: CARLOS ARMANDO CORAL ROBLES		
1	ANEXO 1: Marranera construida en paredes de ladrillo de altura 1,50 m, piso en concreto y cubierta de plastico.	12,72	m2
2	Cerca viva 1 (Chilca, Guanto, Colla)	49,69	m
	MEJORATARIO: GUILLERMO MARTIN MORAN		
3	Cerca viva 2 (Chilca, Colla, Pinglio, Encino)	187,96	m

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 04-2018

Elaboró:
ADRIANA ERASO BENAVIDES - T.P. A14022013-1085268659
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR

Revisó y Aprobó:
JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282158NRO
HMV CONSULTORIA S.A.S

AREA TOTAL TERRENO	30.000,00	m^2
AREA REQUERIDA	5.968,93	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	24.031,07	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	5.968,93	m^2

OBSERVACIONES:

* Según el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Contadero en el Numeral 7.3.2.2 Dimension ambiental - Agua. Se declara zonas de protección a 30 metros a lado y lado de un cauce. Por lo tanto, el predio tiene una zona de proteccion por cauce de agua de 3.208,29 m2.

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
Agencia Nacional de Infraestructura · UNIÓN DEL SUR · Concesión Rumichaca Pasto	RUMICHACA - PASTO	RUPA-2-0020
	ANEXO FICHA PREDIAL: ABSCISAS	

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
Área requerida 1	K26+383,99	K26+463,91	79,92
Área requerida 2	K26+371,59	K26+472,66	0,00
Área requerida 3	K26+411,56	K26+475,19	0,00
Área requerida 4	K26+355,43	K26+387,05	0,00
Longitud Efectiva Total			**79,92**

JP.

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	UNIÓN DEL SUR	Rumichaca Pasto	PROYECTO	FICHA PREDIAL ID
			CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO	RUPA-2-0020
			ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS	

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 1

	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
ÁREA REQUERIDA 4.165,27 m²	NORTE:	Centro de salud Sagrado Corazon de Jesus y Otros (1-13)	107,72 m
	SUR:	Darwin German Coral/Camino publico al medio (14-18)	36,37 m
ABSCISA INICIAL K 26+383,99 I-D	ORIENTE:	Guillermo Martin Moran Moreno (13-14)	68,95 m
ABSCISA FINAL K 26+463,91 I-D	OCCIDENTE:	Adriana Deyanira Rozales y Otros/Carreteable (18-1)	85,68 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 2

	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
ÁREA REQUERIDA 914,13 m²	NORTE:	Centro de salud Sagrado Corazon de Jesus/Carreteable (1-11)	106,52 m
	SUR:	Centro de salud Sagrado Corazon de Jesus y Otros (12-1)	94,29 m
ABSCISA INICIAL K 26+371,59 I	ORIENTE:	Centro de salud Sagrado Corazon de Jesus y Otros (11-12)	4,26 m
ABSCISA FINAL K 26+472,66 I	OCCIDENTE:	Lindero Puntual (1)	0,00 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 3

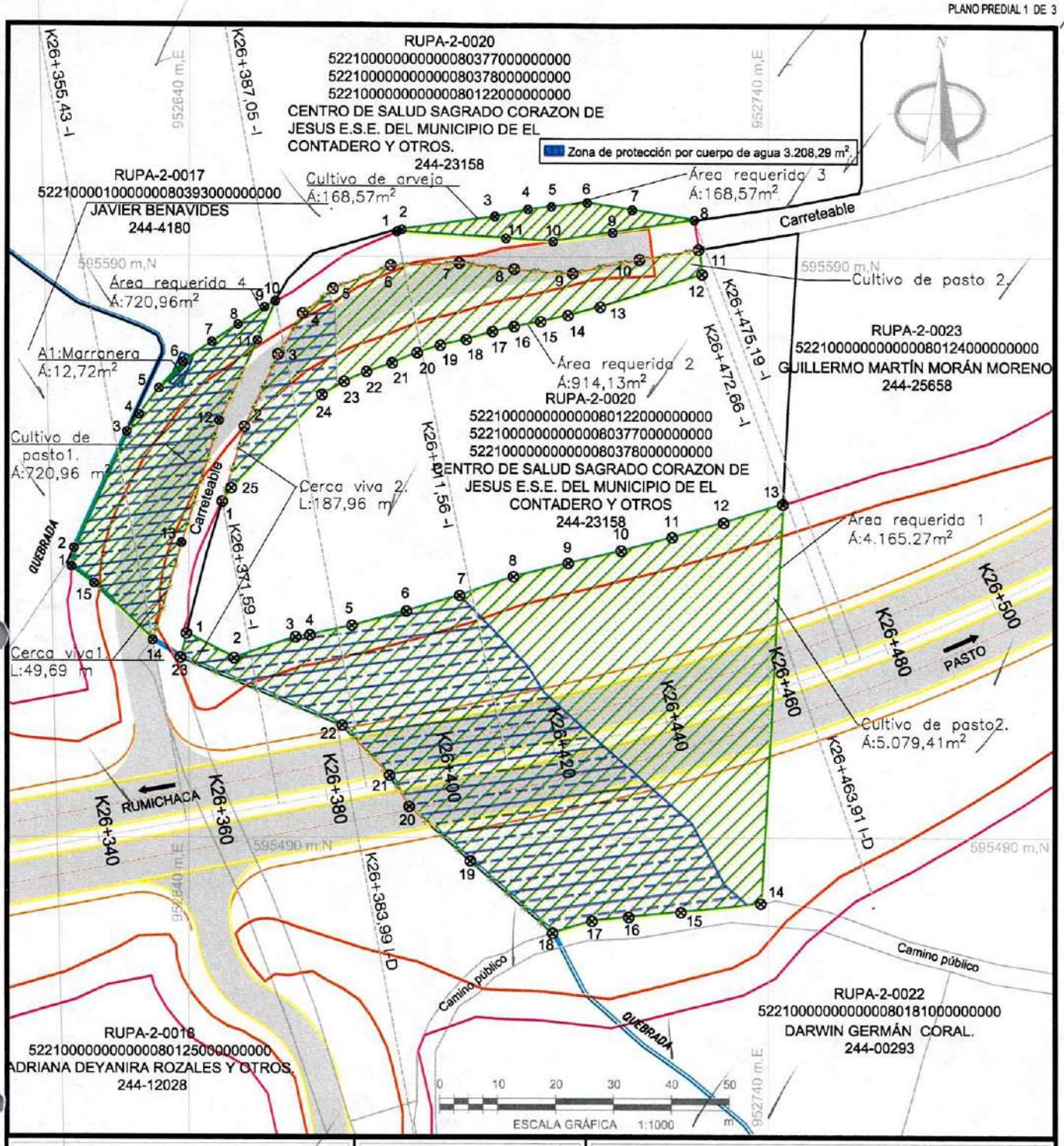
	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
ÁREA REQUERIDA 168,57 m²	NORTE:	Centro de salud Sagrado Corazon de Jesus y Otros (1-8)	52,03 m
	SUR:	Centro de salud Sagrado Corazon de Jesus/Carreteable (8-1)	51,74 m
ABSCISA INICIAL K 26+411,56 I	ORIENTE:	Lindero puntual (8)	0,00 m
ABSCISA FINAL K 26+475,18 I	OCCIDENTE:	Lindero puntual (1)	0,00 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA 4

	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
ÁREA REQUERIDA 720,96 m²	NORTE:	Lindero puntual (10)	0,00 m
	SUR:	Adriana Deyanira Rozales y Otros/Quebrada al medio (14-1)	18,97 m
ABSCISA INICIAL K 26+355,43 I	ORIENTE:	Centro de salud Sagrado Corazon de Jesus/Carreteable (10-14)	62,30 m
ABSCISA FINAL K 26+387,02 I	OCCIDENTE:	Javier Benavides y Otros/Quebrada al medio/Nubia Esperanza Yama Pastas y Otros/ (1-10)	59,69 m

ELABORÓ	FIRMA
PROFESIONAL: ADRIANA ERASO BENAVIDES	Adriana Eraso Benavides
M.P.: T.P. A14022013-1085266659	
FECHA DE ELABORACIÓN: abr-18	

JD



PROYECTO RUMICHACA - PASTO

ABRIL DE 2018

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

UNIÓN DEL SUR Rumichaca Pasto

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: CENTRO DE SALUD SAGRADO CORAZON DE JESUS E.S.E. DEL MUNICIPIO DE EL CONTADERO Y OTROS

CONVENCIONES

REVISION:

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

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
5.968,93 m²	30.000,00 m²	00,00 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.: ABRIL DE 2018

ESCALA: 1:1000

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 2

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CONTADERO - NARIÑO

No. CATASTRAL:
52210000000000008037700000000
52210000000000008037800000000
52210000000000008012200000000

FICHA GRAFICA No.: RUPA-2-0020

NOMBRE ARCHIVO: RUPA-2-0020.dwg

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	595525.02	952639.57	
2	595520.79	952647.78	9.23
3	595524.43	952658.43	11.25
4	595524.77	952660.89	2.48
5	595526.45	952668.14	7.45
6	595528.94	952677.54	9.73
7	595531.67	952686.76	9.61
8	595534.92	952696.02	9.81
9	595537.25	952705.49	9.76
10	595539.42	952714.61	9.37
11	595541.73	952723.44	9.12
12	595544.27	952732.28	9.20
13	595547.44	952742.50	10.70
14	595478.60	952738.68	68.95
15	595477.10	952724.95	13.82
16	595476.26	952715.91	9.08
17	595475.58	952709.58	6.36
18	595473.53	952702.78	7.10
19	595485.97	952688.58	18.88
20	595495.42	952678.01	14.18
21	595500.79	952674.64	6.34
22	595509.36	952666.44	11.86
23	595520.90	952638.55	30.18
1	595525.02	952639.57	4.24
ÁREA REQUERIDA 1 (m2):			4.165,27

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	595547.84	952645.72	
2	595560.63	952649.60	13.37
3	595573.06	952655.36	13.69
4	595580.24	952659.63	8.36
5	595584.50	952664.82	6.71
6	595588.53	952674.80	10.76
7	595588.92	952686.65	11.86
8	595587.92	952696.11	9.52
9	595587.19	952706.28	10.19
10	595589.57	952717.74	11.70
11	595591.29	952727.94	10.35
12	595587.07	952728.56	4.26
13	595581.39	952711.03	18.43
14	595579.94	952705.47	5.74
15	595578.87	952700.71	4.88
16	595577.99	952696.14	4.66
17	595577.08	952692.40	3.85
18	595575.67	952687.90	4.72
19	595574.68	952683.38	4.62
20	595573.37	952679.38	4.22
21	595571.62	952675.09	4.63
22	595570.11	952670.67	4.67
23	595568.40	952666.79	4.24
24	595566.13	952662.95	4.46
25	595550.15	952647.29	22.37
1	595547.84	952645.72	2.80
ÁREA REQUERIDA 2 (m2):			914,13

PROYECTO RUMICHACA - PASTO

REVISION: ABRIL DE 2018

ANI Agencia Nacional de Infraestructura — UNIÓN DEL SUR — Rumichaca Pasto

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: CENTRO DE SALUD SAGRADO CORAZON DE JESUS E.S.E. DEL MUNICIPIO DE EL CONTADERO Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
5.968,93 m²	30.000,00 m²	00,00 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.: ABRIL DE 2018

ESCALA: N/A

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 2

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CONTADERO - NARIÑO

No. CATASTRAL:
52210000000000080377000000000
52210000000000080378000000000
52210000000000080122000000000

FICHA GRAFICA No.: RUPA-2-0020

NOMBRE ARCHIVO: RUPA-2-0020.dwg

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 3			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	595594.27	952675.83	0.95
2	595594.64	952676.70	16.21
3	595596.85	952692.76	5.84
4	595598.13	952698.46	4.11
5	595598.57	952702.55	6.20
6	595599.23	952708.71	7.85
7	595598.01	952716.47	10.87
8	595596.32	952727.21	14.23
9	595594.20	952713.14	10.41
10	595592.68	952702.84	8.17
11	595593.16	952694.69	18.89
1	595594.27	952675.83	
ÁREA REQUERIDA (m2):			168,57

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 4			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	595536.65	952619.77	3.24
2	595539.86	952620.19	21.90
3	595559.78	952629.29	3.62
4	595562.73	952631.40	5.64
5	595567.22	952634.82	6.17
6	595571.77	952638.99	6.04
7	595575.24	952643.93	5.45
8	595578.28	952648.45	5.48
9	595581.27	952653.05	2.15
10	595582.33	952654.91	7.45
11	595575.54	952651.83	15.36
12	595561.70	952645.18	21.90
13	595540.77	952638.71	17.59
14	595523.90	952633.77	14.11
15	595533.74	952623.66	4.86
1	595536.65	952619.77	
ÁREA REQUERIDA (m2):			720.96

PROYECTO RUMICHACA - PASTO

REVISION: ABRIL DE 2018

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

UNION DEL SUR

Rumichaca Pasto

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: CENTRO DE SALUD SAGRADO CORAZON DE JESUS E.S.E. DEL MUNICIPIO DE EL CONTADERO Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
5.968,93 m²	30.000,00 m²	00,00 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.: ABRIL DE 2018

ESCALA: N/A

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 2

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CONTADERO - NARIÑO

No. CATASTRAL:
52210000000000080377000000000
52210000000000080378000000000
52210000000000080122000000000

FICHA GRAFICA No.: RUPA-2-0020

NOMBRE ARCHIVO: RUPA-2-0020.dwg

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA 2-0020 V2
RADICACION AVALUO No. 2019-01-31 – 0660
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: OREJUELA
VEREDA: OSPINA PEREZ
MUNICIPIO: CONTADERO
DEPARTAMENTO: NARIÑO
PROPIETARIO: CENTRO DE SALUD SAGRADO CORAZON DE JESUS E.S.E. DEL MUNICIPIO DE EL CONTADERO Y OTROS

SAN JUAN DE PASTO, ENERO DEL 2019

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026
E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org
www.lonjanarinoyputumayo.org
PASTO - NARIÑO

TABLA DE CONTENIDO

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

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
INFORME TECNICO DE AVALUO

1. INFORMACION GENERAL

1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 12 / 09 / 2018.

1.2. TIPO DE INMUEBLE
Rural ✓

1.3. TIPO DE AVALÚO
Comercial Corporativo

1.4. MARCO NORMATIVO
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.

1.5. DEPARTAMENTO
Nariño ✓

1.6. MUNICIPIO
Contadero ✓

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Ospina Pérez ✓

1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
Orejuela ✓

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 1
ABSCISA INICIAL: Km 26+383,99 ✓
ABSCISA FINAL: Km 26+463,91 ✓
MARGEN: Izquierda - Derecha ✓
LONGITUD EFECTIVA: 79,92 metros ✓

ABSCISADO DE AREA REQUERIDA 2
ABSCISA INICIAL: Km 26+371,59 ✓
ABSCISA FINAL: Km 26+472,66 ✓
MARGEN: Izquierda ✓
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros ✓

ABSCISADO DE AREA REQUERIDA 3
ABSCISA INICIAL: Km 26+411,56
ABSCISA FINAL: Km 26+475,19
MARGEN: Izquierda
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros

ABSCISADO DE AREA REQUERIDA 4
ABSCISA INICIAL: Km 26+355,43
ABSCISA FINAL: Km 26+387,05
MARGEN: Izquierda
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Agrícola

1.11. USO POR NORMA
De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del Municipio de Contadero (N), y analizando el predio ubicado en la vereda Ospina Pérez sector Rural del Municipio de El Contadero, se definen los siguientes aspectos:

Uso: RURAL, Unidad de manejo VI

La unidad de Manejo VI considera los siguientes usos:
Uso Principal: Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I).
Usos complementarios: Protección de nacimientos, Riberas de ríos y Microcuencas, Asentamientos Humanos, Agrícola II, Pecuario II.
Usos Restringidos: Extracción minera y Aprovechamiento de materiales de construcción, Aprovechamiento comercial forestal, Asentamientos humanos.
Usos Prohibidos: Cultivos limpios, Mecanización, Sobrepastoreo.

Uso: RURAL, Unidad de manejo V

La unidad de Manejo V considera los siguientes usos:
Uso Principal: Agroforesteria mediante asocio de cultivos con frutales caducifolios (AGRICOLA II).
Usos complementarios: Protección de nacimientos, Riberas de ríos y Microcuencas, Pastos de corte.
Usos Restringido: Extracción minera y Aprovechamiento de materiales de construcción, Agrícola Intensiva Mecanizada, Pastoreo, Asentamientos humanos.
Usos Prohibido: Agricultura con Mecanización, Sobrepastoreo.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 52210000000000008037700000000000
Área de Terreno: 1 Ha 5.000,00 m².
Áreas de Construcción: 0,00 m²
Avalúo Catastral: $ 1.250.000,00

Numero Predial: 52210000000000008037800000000000
Área de Terreno: 1 Ha 0,00 m².
Áreas de Construcción: 0,00 m²
Avalúo Catastral: $ 837.000,00

Numero Predial: 52210000000000008012200000000000
Área de Terreno: 1 Ha 0,00 m².
Áreas de Construcción: 85,00 m²
Avalúo Catastral: $1.210.000,00

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO
6 de octubre de 2018

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO
31 de enero de 2019

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA 2-0020
- Certificación de norma de usos, expedido por la Secretaria de Planeación Municipal de Contadero.
- Plano y cuadro de áreas elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Consulta de Información Catastral
- Registro fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIOS:
Centro de Salud Sagrado Corazón de Jesús E.S.E. del Municipio de Contadero y Otros.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública No. 1119 del 10 de marzo de 2006 de la Notaria Cuarta de Pasto
Y otras.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
244-23158

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
La vereda Ospina Pérez se ubica al Oriente del Municipio de Contadero y se delimita de la siguiente manera:

NORTE: Vereda San Andrés y vereda El Manzano.
SUR: Vereda La Josefina y vereda el Juncal.
ORIENTE: Vereda San José de Quisnamuez.
OCCIDENTE: Vereda Las Cuevas.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la producción agrícola, ganadera y explotación de pequeñas especies (cerdos, aves, cuyes). Los principales cultivos son papa, maíz, arveja y frijol; algunos frutales como mora y tomate de árbol.

4.3. TOPOGRAFÍA
El sector se caracteriza por predominio de relieve quebrado, donde se mezclan pequeñas mesetas y laderas con pendientes entre el 8, 12 y 25% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Rio Guáitara.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS
TEMPERATURA PROMEDIO: 12° y 18° C
PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 2300 - 2700 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS
SUELOS DE ALTIPLANICIE EN CLIMA FRIO HUMEDO Y MUY HUMEDO
Consolidacion Pachic Melanudands. Símbolos ALDd, ALDe

Esta unidad se encuentra localizada en los municipios de Túquerres, Yacuanquer, Pasto, Iles, Ospina, Contadero, Aldana, Pupiales, Sapuyes, Guaitarilla, Guachucal, Cumbal y Cuaspud; en los corregimientos de Quiñones, Cuatro Esquinas, Tutacha, Santander de Valencia, Jenoy, Santo Domingo, Ospina Pérez, Pueblo Viejo, Chiles, Cauperal, San Isidro, Uribe, Bolívar y José Manuel Hernández entre otros; en alturas entre 2000 y 3100 metros sobre el nivel del mar, en clima húmedo y muy húmedo, con temperaturas de 12° a 18° y precipitaciones de 1000 a 4000 mm anuales.

La Unidad corresponde a las lomas de la altiplanicie de relieves fuertemente ondulados y fuertemente quebrados, con pendientes entre 12 y 50%, medias y largas rectilíneas, rectilíneas y disección moderada.

Las cenizas volcánicas sobre tobas de ceniza, lapilli y aglomerados; han originado suelos profundos y moderadamente profundos, limitados por capa cementada, bien drenados, de textura francosa gruesa sobre arenosa y fertilidad moderada y baja.

La vegetación natural está constituida por Espina negra, Borrachero, Abrojo, Jundi, Zarcillo, Chilca, Guanto, Encenillo, Espino, Mora, Mayo y Amarillo.

Los suelos de esta unidad en su mayor parte están dedicados a agricultura intensiva, con cultivos de papa, trigo, cebada, maíz, ollucos, ocas, hortalizas y en algunos sectores con pastos manejados y naturales.

La unidad la conforman en un 40% los suelos Pachic Melanudands, en un 30% los suelos Typic Hapludands, un 10% por los suelos Acrudoxic Placudands, un 10% por los suelos Humic Dystrudepts y un 10% por los suelos Histic Humaquepts. Presentan fases por pendientes delimitadas en las siguientes unidades:

ALDd: Fase, fuertemente inclinada
ALDe: Fase, ligeramente escarpada

La unidad cartográfica ALDd corresponde a la subclase IIIt3 por capacidad de uso y la unidad ALDe a la subclase VIts3 por capacidad de uso.

Suelos Pachic Melanudands (Perfil Ns-23)
Estos suelos ocupan la posición de ladera de las lomas, dentro del paisaje de altiplanicie, son muy profundos, bien drenados, de buena permeabilidad y retención de humedad; se han desarrollado de cenizas volcánicas, que cubren tobas de ceniza, lapilli y aglomerados.

El perfil modal es de tipo A-B-C. El horizonte superficial A tiene más de 100 cm de espesor, color negro, textura franco arenosa y estructura granular, fina y media, fuerte. El horizonte B, de color pardo amarillento, textura franco arcillo arenosa y estructura en bloques subangulares, gruesa, débil; que yace sobre un C de color amarillo parduzco y textura franco arenosa.

Químicamente son suelos de reacción fuertemente ácida, con alta capacidad catiónica de cambio, altos contenidos de calcio, magnesio y sodio, medianos en contenidos de potasio, alta retención de fosfatos y fertilidad moderada.

Los principales limitantes para el uso y manejo son las fuertes pendientes, la susceptibilidad a la erosión y las heladas ocasionales.

Suelos Typic Hapludands (Perfil Ns-38)

Estos suelos se presentan en los hombros de las lomas, dentro del paisaje de altiplanicie. Son muy profundos, bien drenados y de textura francoso gruesa. Son suelos desarrollados sobre rocas volcánicas, tobas de ceniza, lapilli y aglomerados. Morfológicamente presentan un perfil modal de tipo A-C. El horizonte A de 80 cm de espesor, está conformado por varios horizontes de color pardo amarillento oscuro y pardo grisáceo muy oscuro, texturas franco arenosas y estructura en bloques subangulares, media, fuerte. El horizonte C, de color pardo amarillento oscuro con manchas de color negro y capas de arena.

Son suelos de reacción fuerte a moderadamente ácida, de mediana capacidad catiónica de cambio, altos contenidos de carbono orgánico, baja saturación de bases, bajos contenidos de calcio, magnesio y fosforo, medianos contenidos de potasio en superficie y moderada fertilidad.

Las pendientes fuertes y la susceptibilidad a la erosión, son las principales limitantes para el uso y manejo de los suelos.

Suelos Acrudoxic Placudands (Perfil NR-12)

Estos suelos constituyes una inclusión dentro de la unidad, generalmente se localizan en la cima de las lomas. Son suelos desarrollados sobre depósitos de ceniza y arena volcánica, son bien drenados de grupo textural francoso grueso y moderadamente profundos, limitados por una capa cementada donde se ha desarrollado un horizonte superficial A, de textura franco arenosa; posteriormente un Bw, de color pardo oliva y textura franco arenosa; que yace sobre un horizonte B cementado (Bsm) formado por acumulación de hierro y materia orgánica, de color negro rojizo.

Se caracterizan por ser muy fuerte a fuertemente ácidos, de alta capacidad catiónica de cambio, baja saturación de bases, moderada saturación de aluminio, bajos contenidos de calcio, potasio y fosforo, medianos contenidos de magnesio en superficie y fertilidad baja.

Subclase III t3
Ocupa la posición de mesas, lomas, coladas de lava y abanicos de clima frio húmedo y muy húmedo.

Forman parte los suelos Humic Udivitrands, Typic Udivitrnds (ALAc), Pachic Melanudands, Pachic Fulvudands (ALBc), Acrudoxic Melanudands, Acrudoxic Hapludands (MLAc), Pachic Melanudands, Typic Hapludands (ALDd), Aquic Eutredepts, Humic Udivitrands y (PLAc), de relieve moderado y fuertemente inclinados, con pendientes 7-25%, muy profundos y moderadamente, bien drenados, de texturas variables, muy fuerte a moderadamente ácidos, fertilidad alta, moderada y baja, alto contenido de materia orgánica y algunos suelos con moderado contenido de aluminio activo.

Las pendientes inclinadas y la susceptibilidad a la erosión son las principales limitantes para el uso y manejo de las tierras; en adición presentan limitaciones ligeras por la moderada saturación de aluminio en algunos suelos y las heladas ocasionales.

Estas tierras se encuentran actualmente en cultivos mixtos como papa, trigo, cebada, ollucos, ocas, hortalizas y algunos sectores con pastos introducidos y naturales para la ganadería extensiva y semintensiva.

Son recomendados para cultivos como papa, hortalizas, cebollas, haba, arveja, curuba, mora y pastos introducidos como kikuyo, ray-grass, orejuela para ganadería semintensiva.

En estas tierras es necesario implementar algunas prácticas de manejo como sembrar en sentido transversal a la pendiente, en surcos, combinación de cultivos limpios con semipermanentes, aplicación de fertilizantes compuestos, control de plagas, malezas y enfermedades, rotación de potreros, introducir especies de pastos mejorados y evitar el sobrepastoreo.

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

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de energía eléctrica y el acueducto veredal, para evacuación de aguas servidas se utilizan pozos sépticos y en algunos casos se desagua en forma indebida a quebradas cercanas.

4.7. SERVICIOS COMUNALES

La vereda Ospina Pérez cuenta con los servicios educativos y puesto de salud y los servicios de asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Contadero.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La vía de acceso al sector se realiza mediante la Panamericana Tipo 1, vía nacional que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación, misma que comunica al municipio de Contadero con los municipios de Pasto e Ipiales. Para acceder a los Municipios de Iles, Gualmatán y demás veredas se emplean vías carreteables sin pavimentar.

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: taxis, camperos y buses escaleras, adicional está el transporte informal realizado por el mototaxismo. Existe un transporte organizado que se realiza entre la cabecera del municipio de Contadero y la ciudad de Ipiales, realizado por la empresa Cootranscon. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel interveredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del Municipio de Contadero (N), y analizando el predio identificado con matricula inmobiliaria 244-23158 y código predial No. 52210000000000080377000000000 ubicado en la vereda El Manzano sector Rural del Municipio de El Contadero, se definen los siguientes aspectos:

Uso: RURAL, Unidad de manejo VI
La unidad de Manejo VI considera los siguientes usos:
Uso Principal: Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I).
Usos complementarios: Protección de nacimientos, Riberas de ríos y Microcuencas, Asentamientos Humanos, Agrícola II, Pecuario II.

Usos Restringido: Extracción minera y Aprovechamiento de materiales de construcción, Aprovechamiento comercial forestal, Asentamientos humanos.
Usos Prohibido: Cultivos limpios, Mecanización, Sobrepastoreo.

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del Municipio de Contadero (N), y analizando el predio identificado con matricula inmobiliaria 244-23158 y código predial No. 52210000000000080378000000000 ubicado en la vereda Ospina Pérez sector Rural del Municipio de El Contadero, se definen los siguientes aspectos:

Uso: RURAL, Unidad de manejo V
La unidad de Manejo V considera los siguientes usos:
Uso Principal: Agroforesteria mediante asocio de cultivos con frutales caducifolios (AGRICOLA II).
Usos complementarios: Protección de nacimientos, Riberas de ríos y Microcuencas, Pastos de corte.
Usos Restringidos: Extracción minera y Aprovechamiento de materiales de construcción, Agrícola Intensiva Mecanizada, Pastoreo, Asentamientos humanos.
Usos Prohibidos: Agricultura con Mecanización, Sobrepastoreo.

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del Municipio de Contadero (N), y analizando el predio identificado con matricula inmobiliaria 244-23158 y código predial No. 52210000000000080122000000000 ubicado en la vereda Ospina Pérez sector Rural del Municipio de El Contadero, se definen los siguientes aspectos:

Uso: RURAL, Unidad de manejo VI
La unidad de Manejo VI considera los siguientes usos:
Uso Principal: Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I).
Usos complementarios: Protección de nacimientos, Riberas de ríos y Microcuencas, Asentamientos Humanos, Agrícola II, Pecuario II.
Usos Restringidos: Extracción minera y Aprovechamiento de materiales de construcción, Aprovechamiento comercial forestal, Asentamientos humanos.
Usos Prohibidos: Cultivos limpios, Mecanización, Sobrepastoreo.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN
El inmueble está ubicado en la vereda Ospina Pérez; iniciando en la abscisa K26+355,43 y terminando con la abscisa K26+475,19, margen izquierda - derecha, tramo Contadero-Iles.

6.2. ÁREA DEL TERRENO. Las áreas del predio son:
Área total del terreno: 30.000,00 m^2
Área requerida: 5.968,93 m^2
Área sobrante: 24.031,07 m^2
Área Total requerida: 5.968,93 m^2
Fuente: Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.

Observaciones:
Según el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Contadero en el numeral 7.3.2.2. Dimensión ambiental – agua. Se declara zonas de protección a 30 metros a lado y lado de un cauce. Por lo tanto, el predio tiene una zona de protección por cauce de agua de 3.208,29 M^2.

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura No. 1.119 del 10 de marzo de 2.006 de la Notaria Cuarta de Pasto, son los Siguientes:

ORIENTE, con propiedad de Nicanor romero, zanja al medio; NORTE, con propiedades de Mesías Cuasanchir, zanja al medio; OCCIDENTE, con propiedades de herederos de Álvaro España, zanja y cuchilla al medio; SUR, con camino que conduce a Iles y termina.

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha predial RUPA-2-0020 y son los siguientes:

AREA REQUERIDA 1
Norte: En longitud de 107,72 m con centro de Salud Sagrado Corazón de Jesús y otros (1-13)
Sur: En longitud de 36,37 m con Darwin German coral, camino público al medio (14-18)
Oriente: En longitud de 68,95 m con Guillermo Martin Moran Moreno (13-14)
Occidente: En longitud de 85,68 m con Adriana Deyanira Rosales y otros, carreteable (18-1)

AREA REQUERIDA 2
Norte: En longitud de 106,52 m con centro de Salud Sagrado Corazón de Jesús y otros, carreteable (1-11)
Sur: En longitud de 94,29 m con centro de Salud Sagrado Corazón de Jesús y otros (12-1)

Oriente: En longitud de 4,26 m con centro de Salud Sagrado Corazón de Jesús y otros (11-12)
Occidente: En longitud de 0,00 m con Lindero puntual (1)

AREA REQUERIDA 3
Norte: En longitud de 52,03 m con centro de Salud Sagrado Corazón de Jesús y otros (1-8)
Sur: En longitud de 51,74 m con centro de Salud Sagrado Corazón de Jesús / carreteable (8-1)
Oriente: En longitud de 0,00 m con Lindero puntual (8)
Occidente: En longitud de 0,00 m con Lindero puntual (1)

AREA REQUERIDA 4
Norte: En longitud de 0,00 m con lindero puntual (10)
Sur: En longitud de 18,97 m con Adriana Deyanira Rosales y otros, quebrada al medio (14-1)
Oriente: En longitud de 62,30 m con centro de Salud Sagrado Corazón de Jesús, carreteable (10-14)
Occidente: En longitud de 59,69 m con Javier Benavides y otros, quebrada al medio, Nubia Esperanza Yama Pastas y otros (1-10)

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

Las vías de acceso al predio objeto de avalúo son la Vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de conservación y la carretera veredal afirmada que conduce desde la vía Panamericana hasta la vereda Ospina Pérez y al predio.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, riego, energía eléctrica, telefonía móvil; (Actualmente No Activos) el servicio de alcantarillado se reemplaza por pozo séptico en tierra.

6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	8-25% ondulada	Agrícola	Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales - Agroforestería
2	8-25% ondulada	Agrícola	Cauce de Agua

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:
No Aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:
No Aplica.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:

Item	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
A1MARRANERA	Paredes en ladrillo H=1,50mt, piso en concreto y cubierta en plástico	12,72	M2	8	Bueno
A2CERCA VIVA1	En Chilca, Guanto y colla	49,69	ML	10	No se deprecia
A3CERCA VIVA2	En Chilca, colla, Pinglo, Encino	187,96	ML	10	No se deprecia

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad
Pasto Trébol	Buen estado fitosanitario	720,96	M^2
Árbol de Eucalipto	Buen estado fitosanitario	1	Und
Árbol de Eucalipto 2	Buen estado fitosanitario	8	Und
Pasto Trébol 2	Buen estado fitosanitario	5.079,41	M^2
Cultivo de Arveja (4 meses de sembrado)	Buen estado fitosanitario	168,57	M^2

7. METODOS VALUATORIOS

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

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

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

ARTÍCULO 9º.- CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

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

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

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión. La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

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

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

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

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

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

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

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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

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

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

Dónde:
VA = Valor Árbol
T = Tiempo de levante o desarrollo
P = Producción promedia por árbol Kilo
V = Valor Actual Promedio por Kilo
C = Costo de Producción
D = Demérito (depreciación) % = $\left(D = \frac{V.A.}{V.U} \quad E.C.\right)$

V.A.= Vida actual

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

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

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

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

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

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 5 ofertas que relacionamos a continuación:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO Ha	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
10	Lote	ALDEA DE MARIA	$ 80.000.000,00	0,70	N.A.	Usos colinas bajas	Luis Chávez	315 225 1187
11	Finca	SAN FRANCISCO - ALDEA DE MARIA	$ 280.000.000,00	4,00	N.A	Usos colinas bajas(NO VENDE)	Miguel Ángel Guapucal	320 618 1890
12	Finca	ALDEA DE MARIA	$ 150.000.000,00	2,00	N.A	Usos colinas bajas	Janeth Cuasanchir	318649 6148
13	Finca	ALDEA DE MARIA	$ 220.000.000,00	3,00	N.A	Usos colinas bajas	Libardo Cuasanchir	321 8529642
13A	Finca	SAN FRANCISCO	$ 500.000.000,00	4,00	N.A	Usos colinas bajas	Miguel Ángel Guapucal	320 618 1890

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

No	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO Ha	VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	USOS	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
10	ALDEA DE MARIA	$ 80.000.000	0%	$ 80.000.000	0,70	$ 114.285.714,29	N.A.	$ 0	Colinas bajas pendientes suaves covertura vegetal de áreas agrícolas heterogéneas de clima frio con uso agropecuario	Transacción hace 3 meses finca ondulada	Luis Chávez	315 225 1187
13A	SAN FRANCISCO	$ 500.000.000	2%	$ 490.000.000	4,00	$ 122.500.000,00	N.A.	$ 0	Colinas bajas pendientes suaves covertura vegetal de áreas agrícolas heterogéneas de clima frio con uso agropecuario	Finca Ondulada	Miguel Ángel Guapucal	320 618 1890

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

Como apoyo al proceso valuatorio, para la estimación del valor del terreno, se realizó la investigación directa realizada con los profesionales Avaluadores y conocedores del mercado inmobiliario; a los que se expusieron las características particulares del predio objeto de avalúo; que a saber son:

1. El predio se ubica cercano a camino público.
2. El predio presenta un área similar a la de los lotes tipo del sector.

AVALUO RUPA -2-0020

NOMBRE	RAA No.	CELULAR	PROFESIÓN	VALOR /m2 Unidad Fisiografica 1
Alvaro Hidalgo	12952438 - AVAL	3166203499	Perito Lonja Nariño y putumayo	$ 12.000,00
Fabricio Paredes	98399733 - AVAL	3147944110	Perito Bancolombia	$ 12.000,00
Luis Meneses	12950353 - AVAL	317 7454347	Perito Lonja Nariño y putumayo	$ 11.500,00
José Luis Montero	87452354 - AVAL	312 2851493	Perito Lonja Nariño y putumayo	$ 11.500,00
Luis Eduardo Burbano	12983012 - AVAL	3105228701	Perito Lonja Nariño y putumayo	$ 11.600,00
PROMEDIO				**$ 11.720,00**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 258,84
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				2,21%
LIMITE SUPERIOR				$ 11.978,84
LIMITE INFERIOR				$ 11.461,16

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO M2
10	Aldea de María	$ 114.285.714,29
13A	San Francisco	$ 122.500.000,00
PROMEDIO		**$ 118.392.857,15**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		$ 5.808.377,13
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,91%
LIMITE SUPERIOR		$ 124.201.234,27
LIMITE INFERIOR		$ 112.584.480,02

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Una vez realizada la investigación de mercado, considerando las características particulares en cuanto: i) área, ii) uso; iii) ubicación; iv) topografía, para la determinación del valor, se concluyó que las franjas determinadas como zonas de protección por cuerpo de agua, Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I) y Agroforesteria mediante asocio de cultivos con frutales caducifolios (AGRICOLA II) no presentan diferenciación en cuanto al valor adoptado, frente al resto del bien inmueble, situación que se explica por su categorización (Suelo Rural) dentro del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Contadero, en donde solo se cuenta con un acueducto veredal destinado para el consumo humano, bajo esta perspectiva las zonas aledañas a fuentes hídricas, son beneficiadas en cuanto a la explotación y desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias, en este orden de ideas se concluyó que el valor del metro cuadrado, adoptado para estas franjas de terreno, no debe ser objeto de ningún tipo de depreciación al momento de realizar la correspondiente valoración del bien

inmueble. Otro de los factores que se tuvo en cuenta para no realizar una depreciación sobre las zonas de protección por cuerpo de agua, es la vocación del predio en mayor extensión, en donde predomina la actividad agrícola, no urbanizable.

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que tienen características similares a las del área valorada. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno por esta metodología, la cual arrojo que el más probable valor del metro cuadrado por aproximación al Promedio del área valorada es de **CIENTO DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS M/TE ($118.393.000,00)** por hectárea, equivalentes a **ONCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($11.850,00)** por metro cuadrado.

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

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.
No Aplica.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:
No Aplica.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)
No Aplica.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN
Para los costos de construcción de los anexos se realizaron y analizaron los diferentes valores de mercado inmobiliario con los que trabajan las Lonjas de Propiedad Raíz, lo mismo que los Ingenieros, Arquitectos y Constructores, estos son la base para trabajar el Método de Costo de Reposición en los diferentes tipos de construcción del Municipio y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Anexos									
A1 Marranera	8	40	20,00%	2	14,22%	$ 255.354,95	$ 36.318,37	$ 219.036,58	$ 219.037,00
A2 Cerca viva 1	10	0	0,00%	0	0,00%	$ 17.163,73	$ 0,00	$ 17.163,73	$ 17.164,00
A3 Cerca viva 2	10	0	0,00%	0	0,00%	$ 16.411,76	$ 0,00	$ 16.411,76	$ 16.412,00

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES						
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
Cultivo de Pasto Trebol	720,96	M2	Produccion	Tipo B	$ 320,00	$ 230.707,20
Arbol de Eucalipto	1	Und	Produccion	Tipo B	$ 69.600,00	$ 69.600,00
Arbol de Eucalipto 2	8	Und	Produccion	Tipo B	$ 69.600,00	$ 556.800,00
Cultivo de Pasto Trebol 2	5079,41	M2	Produccion	Tipo B	$ 320,00	$ 1.625.411,20
Cultivo de Arveja (4meses de sembrado)	168,57	M2	Produccion	Tipo A	$ 685,00	$ 115.470,45
						$ 2.597.988,85

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en zona rural, al Nor oriente del municipio de Contadero en la vereda Ospina Pérez, sobre vía veredal afirmada. Para acceder a el primero se toma vía Panamericana hasta el punto conocido como Montallantas y de ahí toma vía veredal en hasta el predio que posee frente sobre esta vía.
- En el sector se observa el desarrollo de actividades agropecuarias, ganadería en pequeña escala y la cría de especies menores. Predomina la vivienda campesina que no supera los dos pisos de altura.
- El inmueble posee una pendiente de 8 a 25% ondulada y actualmente posee pastos y especies nativas, además de explotación de especies menores.

- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto y energía eléctrica. Los servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos se encuentran en la cabecera municipal.
- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.
- La Marranera, Cerca viva 1, las especies, cultivo de pasto trébol y un árbol de eucalipto descritos anteriormente son mejoras pertenecientes a Carlos Armando Corla Robles.
- La Cerca viva 2, las especies, cultivo de pasto trébol 2 y 8 árboles de eucalipto descritos anteriormente son mejoras pertenecientes a Guillermo Martin Moran.
- El cultivo de arveja es mejora perteneciente a Blanca Rosario Armero.
- Una vez realizada la investigación de mercado, considerando las características particulares en cuanto: i) área, ii) uso; iii) ubicación; iv) topografía, para la determinación del valor, se concluyó que las franjas determinadas como zonas de protección por cuerpo de agua, Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I) y Agroforesteria mediante asocio de cultivos con frutales caducifolios (AGRICOLA II) no presentan diferenciación en cuanto al valor adoptado, frente al resto del bien inmueble, situación que se explica por su categorización (Suelo Rural) dentro del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Contadero, en donde solo se cuenta con un acueducto veredal destinado para el consumo humano, bajo esta perspectiva las zonas aledañas a fuentes hídricas, son beneficiadas en cuanto a la explotación y desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias, en este orden de ideas se concluyó que el valor del metro cuadrado, adoptado para estas franjas de terreno, no debe ser objeto de ningún tipo de depreciación al momento de realizar la correspondiente valoración del bien inmueble. Otro de los factores que se tuvo en cuenta para no realizar una depreciación sobre las zonas de protección por cuerpo de agua, es la vocación del predio en mayor extensión, en donde predomina la actividad agrícola, no urbanizable.
- Para el valor unitario por metro lineal del Anexo2 y Anexo3, anexamos presupuesto que contempla la densidad y el estado vegetativo de las especies.

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- El predio de acuerdo al levantamiento actualizado tiene una extensión de 30.000,00 M^2, el proyecto vial afecta al predio que es medianero en 5.968,93 M^2 quedando un área sobrante de 24.031,07 M^2.
- El predio total y el área afectada poseen frente sobre vía veredal firmada.
- Es un predio de pendiente ondulada y forma de polígono irregular que cuenta con servicio de agua de acueducto, energía eléctrica.

- El uso principal de predio según el EOT es RURAL, Unidad de manejo VII.
- El predio presenta un área de protección por cuerpo de agua de 3.208,29 M²

15. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m2	5.968,93	$ 11.850,00	$ 70.731.820,50
Subtotal Terreno				**$ 70.731.820,50**
ANEXOS				
A1 Marranera	M²	12,72	$ 219.037,00	$ 2.786.150,64
A2 Cerca viva 1	Ml	49,69	$ 17.164,00	$ 852.879,16
A3 Cerca viva 2	Ml	187,96	$ 16.412,00	$ 3.084.799,52
Subtotal Anexos				**$ 6.723.829,32**
ESPECIES VEGETALES				
Especies Vegetales	Glb	1,00	$ 2.597.988,85	$ 2.597.988,85
Subtota Especies Vegetales				**$ 2.597.988,85**
VALOR TOTAL				**$ 80.053.638,67**

SON: OCHENTA MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO CON 67/100 PESOS M/CTE. ($80.053.638,67).

De acuerdo con la Ficha Predial RUPA 2-0020, La Marranera, Cerca viva 1, las especies, cultivo de pasto trébol 1 y un árbol de eucalipto descritos anteriormente son mejoras pertenecientes a Carlos Armando Corla Robiles, por lo cual se discriminan a continuación:

AVALUO RUPA -2-0020

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ANEXOS				
A1 Marranera	M²	12,72	$ 219.037,00	$ 2.786.150,64
A2 Cerca viva 1	Ml	49,69	$ 17.164,00	$ 852.879,16
Subtotal Anexos				**$ 3.639.029,80**
ESPECIES VEGETALES				
Pasto trebol 1	m2	720,96	$ 320,00	$ 230.707,20
Arbol de eucalipto	Und	1,00	$ 69.600,00	$ 69.600,00
Subtota Especies Vegetales				**$ 300.307,20**
VALOR TOTAL				**$ 3.939.337,00**

SON: TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE. ($3.939.337,00).

De acuerdo con la Ficha Predial RUPA 2-0020, La Cerca viva 2, las especies, cultivo de pasto trébol 2 y 8 árboles de eucalipto descritos anteriormente son mejoras pertenecientes a Guillermo Martin Moran, por lo cual se discriminan a continuación:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ANEXOS				
Cerca viva 2	Ml	187,96	$ 16.412,00	$ 3.084.799,52
Subtotal Anexos				**$ 3.084.799,52**
ESPECIES VEGETALES				
Pasto trebol 2	m2	5079,41	$ 320,00	$ 1.625.411,20
Arbol de eucalipto	Und	8,00	$ 69.600,00	$ 556.800,00
Subtota Especies Vegetales				**$ 2.182.211,20**
VALOR TOTAL				**$ 5.267.010,72**

SON: CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DIEZ CON 72/100 PESOS M/CTE. ($5.267.010,72).

De acuerdo con la Ficha Predial RUPA 2-0020, El cultivo de arveja es mejora perteneciente a Blanca Rosario Armero, por lo cual se discriminan a continuación:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ESPECIES VEGETALES				
Cultivo de Arveja	m2	168,57	$ 685,00	$ 115.470,45
Subtota Especies Vegetales				**$ 115.470,45**
VALOR TOTAL				**$ 115.470,45**

SON: CIENTO QUINCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA CON 45/100 PESOS M/CTE. ($ 115.470,45).

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

16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:
ARQUITECTA MARIA JIMENA CASTRO
ING. LUIS ALBERTO MENESES

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR
RAA AVAL - No. 59813831
RAA AVAL - No. 12950353

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

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

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

ARQUITECTA MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. AVAL - No. 59813831
Especialidades Avalúos Urbanos

ING. LUIS ALBERTO MENESES
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-12950353
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Recursos Naturales y Suelos de Protección

ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS
R.A.A. AVAL - No. 12960418
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales

FEDELONJAS
Lonja de Propiedad Raiz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales
NIT. 814.000.496 - 2

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
R.A.A. AVAL - No. 98383321
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales- Especiales – Maquinaria e Infraestructura
DIRECTOR EJECUTIVO

20. ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan informe fotográfico.
Ficha predial y plano
Acta de aprobación de Comité Técnico.

METODOLOGIA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.

- **CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS.**

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

DETERMINACIÓN DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES.

El avaluador encargado de fijar los valores deberá:

i) Visitar el inmueble objeto de adquisición, con el propósito de cotejar la información entregada en el encargo valuatorio, para lo cual el concesionario previamente debe solicitar al beneficiario, la documentación pertinente para efectos de determinar los valores a compensar y/o indemnizar.

ii) Verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor o su cargo.

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

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

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

CONSULTA DE INFORMACIÓN.

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

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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

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

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

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

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

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

CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.

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

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

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

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

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

- **CONCEPTOS GENERALES.**

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

I. **LUCRO CESANTE**. Dinero, ganancia, renta, provecho que una persona natural o jurídica deja de percibir como consecuencia de la actuación administrativa de incorporación al dominio público de los predios requeridos, por un término máximo de seis meses; bajo esta perspectiva podemos considerar al lucro cesante como los emolumentos que se pierden, cesan con ocasión del proyecto de modernización vial.

II. **DAÑO EMERGENTE.** El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien o cosa, el cual será determinado para cada caso en particular, dependiendo del grado de afectación. El daño emergente abarca la perdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester, y el advenimiento de pasivos objeto del procedimiento administrativo de incorporación al dominio público. Se debe entender por daño emergente la sustracción del bien o parte del debido a la destinación para el proyecto vial; en todo caso comprenderá el monto o valor necesario para restablecer el estado anterior de las cosas. A título de daño emergente se deberán cancelar las obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, en caso de ser requerido.

ANEXO CALCULOS INDEMNIZACIONES.

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

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

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

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

CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= $00.000,00

CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

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

Si la adquisición es parcial, el cálculo deberá ser proporcional al avaluó catastral y a la tarifa aplicada al área objeto de adquisición La entidad adquiriente reconocerá y pagará el valor diario establecido por el Avaluador, multiplicando dicho valor por el número de días del periodo fiscal en que la propiedad estará a cargo de la entidad".

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

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

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

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

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	$80.053.638,67
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$0,00
TOTAL	**$80.053.638,67**
SON: OCHENTA MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO CON 67/100 PESOS M/CTE. ($80.053.638,67).	

ING. CESAR A. VALLEJO FRANCO
REPRESENTANTE LEGAL

ARQ. MARIA JIMENA CASTRO
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

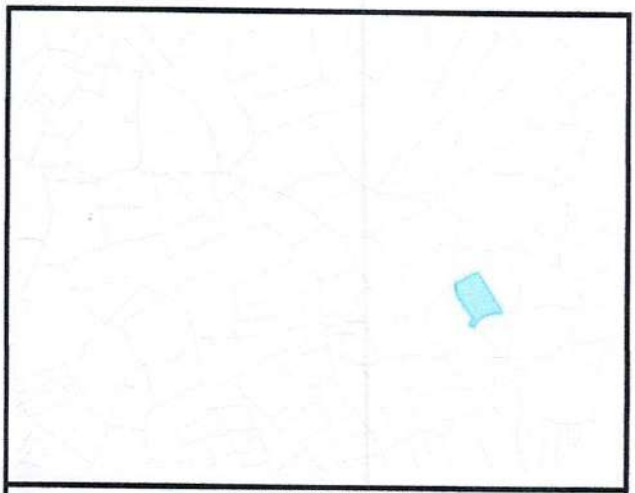
ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUIN
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.

ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS

ANEXOS

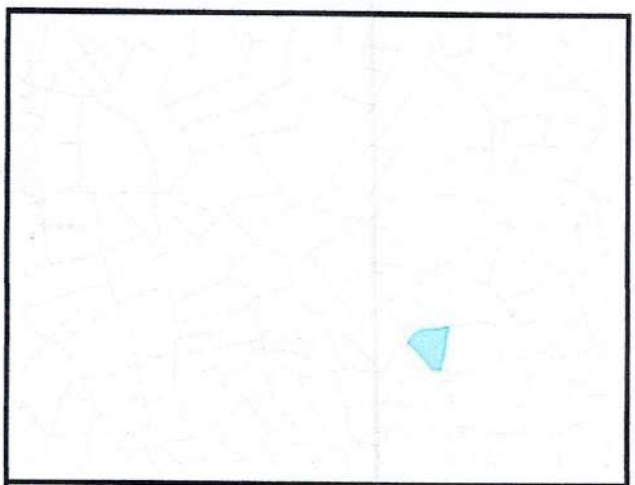
Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026
E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org
www.lonjanarinoyputumayo.org
PASTO - NARIÑO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA 2-0020
PROPIETARIO: CENTRO DE SALUD SAGRADO CORAZON DE JESUS E.S.E. DEL MPIO. DE CONTADERO Y OTROS
MUNICIPIO DEL CONTADERO

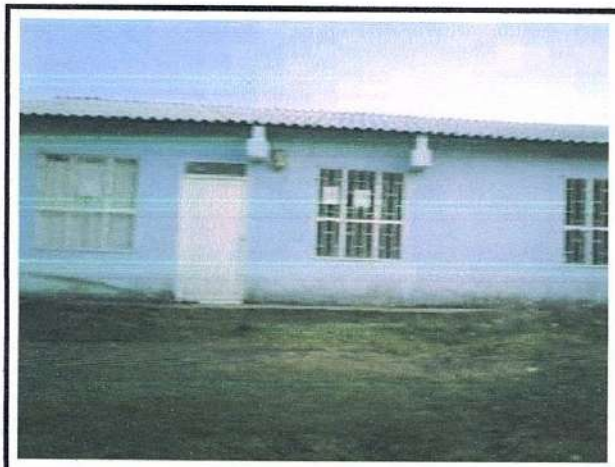


LOCALIZACION PREDIO

LOCALIZACION PREDIO

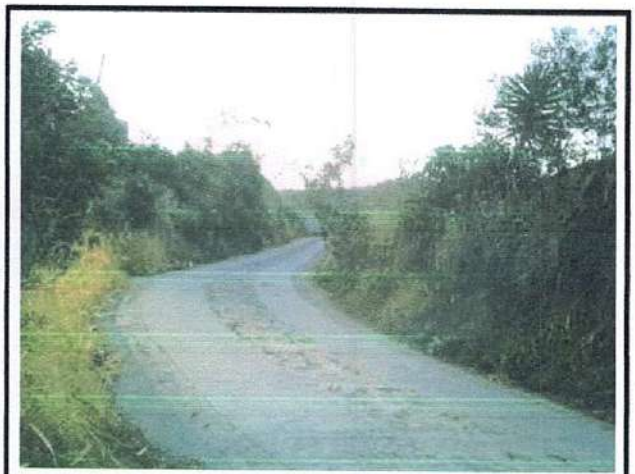


LOCALIZACION PREDIO



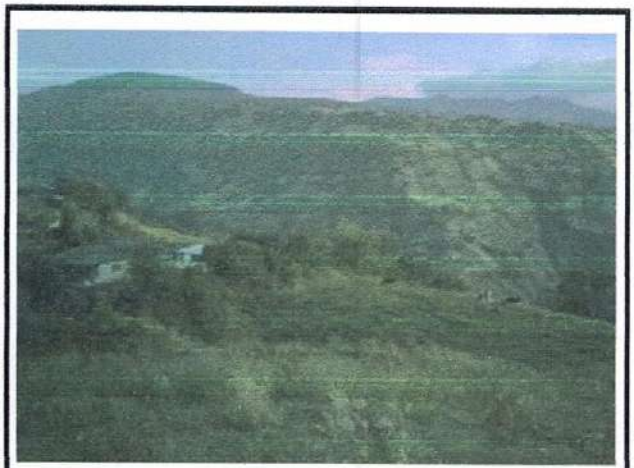
CENTRO SALUD VDA. OSPINA PEREZ

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA 2-0020
PROPIETARIO: CENTRO DE SALUD SAGRADO CORAZON DE JESUS E.S.E. DEL MPIO. DE CONTADERO Y OTROS
MUNICIPIO DEL CONTADERO



VIA ACCESO

VISTA GENERAL PREDIO



VISTA SECTOR

MARRANERA

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA 2-0020
PROPIETARIO: CENTRO DE SALUD SAGRADO CORAZON DE JESUS E.S.E. DEL MPIO. DE CONTADERO Y OTROS
MUNICIPIO DEL CONTADERO

Cultivo de Arveja

Cultivo Pasto Trebol

CERCA VIVA1

CERCA VIVA2

2-0020

Nombre CULTIVOS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
AJO (Ha)	$ 4.734.000,00	$ 2.840.400,00	$ 1.420.200,00	$ 15.780.000,00	$ 9.468.000,00	$ 4.734.000,00	$ 7.890.000,00	$ 4.734.000,00	$ 2.367.000,00
AJO (m2)	$ 480,00	$ 290,00	$ 140,00	$ 1.600,00	$ 960,00	$ 480,00	$ 800,00	$ 480,00	$ 240,00
ACELGA (m2)	$ 320,00	$ 190,00	$ 100,00	$ 1.050,00	$ 630,00	$ 320,00	$ 530,00	$ 320,00	$ 160,00
APIO (m2)	$ 600,00	$ 360,00	$ 180,00	$ 2.000,00	$ 1.200,00	$ 600,00	$ 1.000,00	$ 600,00	$ 300,00
ARVEJA (Ha)	$ 2.052.000,00	$ 1.231.200,00	$ 615.600,00	$ 6.840.000,00	$ 4.104.000,00	$ 2.052.000,00	$ 3.420.000,00	$ 2.052.000,00	$ 1.026.000,00
ARVEJA (m2)	$ 210,00	$ 130,00	$ 60,00	$ 685,00	$ 410,00	$ 210,00	$ 340,00	$ 200,00	$ 100,00
ALFALFA (Ha)	$ 867.900,00	$ 520.740,00	$ 260.370,00	$ 2.893.000,00	$ 1.735.800,00	$ 867.900,00	$ 1.446.500,00	$ 867.900,00	$ 433.950,00
ALFALFA (m2)	$ 90,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 290,00	$ 170,00	$ 90,00	$ 150,00	$ 90,00	$ 50,00
ARRACACHA (Ha)	$ 1.560.000,00	$ 936.000,00	$ 468.000,00	$ 5.200.000,00	$ 3.120.000,00	$ 1.560.000,00	$ 2.600.000,00	$ 1.560.000,00	$ 780.000,00
ARRACACHA (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 520,00	$ 310,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
CAFÉ - (CATURRO - CASTILLO) (Ha)	$ 6.249.000,00	$ 3.749.400,00	$ 1.874.700,00	$ 20.830.000,00	$ 12.498.000,00	$ 6.249.000,00	$ 10.415.000,00	$ 6.249.000,00	$ 3.124.500,00
CAFÉ - (CATURRO - CASTILLO) (m2)	$ 620,00	$ 370,00	$ 190,00	$ 2.080,00	$ 1.248,00	$ 620,00	$ 1.040,00	$ 620,00	$ 310,00
CAÑA (Ha)	$ 16.491.000,00	$ 9.894.600,00	$ 4.947.300,00	$ 54.970.000,00	$ 32.982.000,00	$ 16.491.000,00	$ 27.485.000,00	$ 16.491.000,00	$ 8.245.500,00
CAÑA (m2)	$ 1.650,00	$ 990,00	$ 500,00	$ 5.500,00	$ 3.300,00	$ 1.650,00	$ 2.750,00	$ 1.650,00	$ 830,00
CEBOLLA (Ha)	$ 3.156.000,00	$ 1.893.600,00	$ 946.800,00	$ 10.520.000,00	$ 6.312.000,00	$ 3.156.000,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00
CEBOLLA - CEBOLLA CABEZONA (PLANO) (m2)	$ 320,00	$ 190,00	$ 100,00	$ 1.050,00	$ 630,00	$ 320,00	$ 530,00	$ 320,00	$ 160,00
CEBOLLA (LADERA) (m2)	$ 630,00	$ 380,00	$ 190,00	$ 2.100,00	$ 1.260,00	$ 630,00	$ 1.050,00	$ 630,00	$ 320,00
CEBOLLA CABEZONA (Lb)	$ 150,00	$ 90,00	$ 50,00	$ 500,00	$ 300,00	$ 150,00	$ 250,00	$ 150,00	$ 80,00
CULTIVO MIXTO (m2)	$ 190,00	$ 110,00	$ 60,00	$ 630,00	$ 380,00	$ 190,00	$ 320,00	$ 190,00	$ 100,00
FRESA (m2)	$ 34.650,00	$ 20.790,00	$ 10.400,00	$ 115.500,00	$ 69.300,00	$ 34.650,00	$ 57.750,00	$ 34.650,00	$ 17.330,00
FRIJOL (LIMA-BOLON) (Ha)	$ 2.052.000,00	$ 1.231.200,00	$ 615.600,00	$ 6.840.000,00	$ 4.104.000,00	$ 2.052.000,00	$ 3.420.000,00	$ 2.052.000,00	$ 1.026.000,00
FRIJOL (LIMA-BOLON) (m2)	$ 210,00	$ 130,00	$ 60,00	$ 685,00	$ 410,00	$ 210,00	$ 340,00	$ 200,00	$ 100,00
GRANADILLA (m2)	$ 6.830,00	$ 4.100,00	$ 2.050,00	$ 22.750,00	$ 13.650,00	$ 6.830,00	$ 11.380,00	$ 6.830,00	$ 3.410,00
HABA (Ha)	$ 1.893.000,00	$ 1.135.800,00	$ 567.900,00	$ 6.310.000,00	$ 3.786.000,00	$ 1.893.000,00	$ 3.155.000,00	$ 1.893.000,00	$ 946.500,00
HABA (m2)	$ 190,00	$ 110,00	$ 60,00	$ 630,00	$ 380,00	$ 190,00	$ 320,00	$ 190,00	$ 100,00
LULO (Ha)	$ 28.920.000,00	$ 17.352.000,00	$ 8.676.000,00	$ 96.400.000,00	$ 57.840.000,00	$ 28.920.000,00	$ 48.200.000,00	$ 28.920.000,00	$ 14.460.000,00
LULO (m2)	$ 2.890,00	$ 1.730,00	$ 870,00	$ 9.640,00	$ 5.780,00	$ 2.890,00	$ 4.820,00	$ 2.890,00	$ 1.450,00
MAIZ (Ha)	$ 1.893.000,00	$ 1.135.800,00	$ 567.900,00	$ 6.310.000,00	$ 3.786.000,00	$ 1.893.000,00	$ 3.155.000,00	$ 1.893.000,00	$ 946.500,00
MAIZ (m2)	$ 190,00	$ 110,00	$ 60,00	$ 630,00	$ 380,00	$ 190,00	$ 320,00	$ 190,00	$ 100,00
MARACUYA (M2)	$ 243,00	$ 145,80	$ 72,90	$ 810,00	$ 486,00	$ 243,00	$ 405,00	$ 243,00	$ 121,50
MORA (Ha)	$ 7.638.000,00	$ 4.582.800,00	$ 2.291.400,00	$ 25.460.000,00	$ 15.276.000,00	$ 7.638.000,00	$ 12.730.000,00	$ 7.638.000,00	$ 3.819.000,00
MORA (m2)	$ 770,00	$ 462,00	$ 230,00	$ 2.550,00	$ 1.530,00	$ 770,00	$ 1.280,00	$ 770,00	$ 380,00
LECHUGA (m2)	$ 600,00	$ 360,00	$ 180,00	$ 2.000,00	$ 1.200,00	$ 600,00	$ 1.000,00	$ 600,00	$ 300,00
PAPA (Ha)	$ 2.526.000,00	$ 1.515.600,00	$ 757.800,00	$ 8.420.000,00	$ 5.052.000,00	$ 2.526.000,00	$ 4.210.000,00	$ 2.526.000,00	$ 1.263.000,00
PAPA (m2)	$ 250,00	$ 150,00	$ 80,00	$ 840,00	$ 500,00	$ 250,00	$ 420,00	$ 250,00	$ 130,00
PAPA CAPIRA (Ha)	$ 1.893.000,00	$ 1.135.800,00	$ 567.900,00	$ 6.310.000,00	$ 3.786.000,00	$ 1.893.000,00	$ 3.155.000,00	$ 1.893.000,00	$ 946.500,00
PAPA CAPIRA (m2)	$ 190,00	$ 110,00	$ 60,00	$ 630,00	$ 380,00	$ 190,00	$ 320,00	$ 190,00	$ 100,00
PAPA CRIOLLA - AMARILLA (Ha)	$ 1.893.000,00	$ 1.135.800,00	$ 567.900,00	$ 6.310.000,00	$ 3.786.000,00	$ 1.893.000,00	$ 3.155.000,00	$ 1.893.000,00	$ 946.500,00
PAPA CRIOLLA - AMARILLA (m2)	$ 190,00	$ 110,00	$ 60,00	$ 630,00	$ 380,00	$ 190,00	$ 320,00	$ 190,00	$ 100,00
TOMATE (Ha)	$ 4.350.000,00	$ 2.610.000,00	$ 1.305.000,00	$ 14.500.000,00	$ 8.700.000,00	$ 4.350.000,00	$ 7.250.000,00	$ 4.350.000,00	$ 2.175.000,00
TOMATE (m2)	$ 440,00	$ 260,00	$ 130,00	$ 1.450,00	$ 870,00	$ 440,00	$ 730,00	$ 440,00	$ 220,00
ULLOCO - OLLUCO - OLLOCO (Ha)	$ 2.208.000,00	$ 1.324.800,00	$ 662.400,00	$ 7.360.000,00	$ 4.416.000,00	$ 2.208.000,00	$ 3.680.000,00	$ 2.208.000,00	$ 1.104.000,00
ULLOCO - OLLUCO - OLLOCO (m2)	$ 220,00	$ 130,00	$ 70,00	$ 730,00	$ 440,00	$ 220,00	$ 370,00	$ 220,00	$ 110,00
ARVERJA y MAIZ (m2)	$ 390,00	$ 230,00	$ 120,00	$ 1.315,00	$ 790,00	$ 390,00	$ 660,00	$ 400,00	$ 200,00
FRIJOL y MAIZ (m2)	$ 390,00	$ 230,00	$ 120,00	$ 1.315,00	$ 790,00	$ 390,00	$ 660,00	$ 400,00	$ 200,00
MAIZ, CEBOLLA Y ACELGA	$ 270,00	$ 160,00	$ 80,00	$ 910,00	$ 550,00	$ 270,00	$ 460,00	$ 280,00	$ 140,00
HUERTA CASERA (m2)	$ 1.100,00	$ 660,00	$ 330,00	$ 3.680,00	$ 2.210,00	$ 1.100,00	$ 1.840,00	$ 1.100,00	$ 550,00
CILANTRO ACELGA HABAS ARVERJA Y PAPA	$ 1.100,00	$ 660,00	$ 330,00	$ 3.680,00	$ 2.210,00	$ 1.100,00	$ 1.840,00	$ 1.100,00	$ 550,00
BROCOLI (m2)	$ 600,00	$ 360,00	$ 180,00	$ 2.000,00	$ 1.200,00	$ 600,00	$ 1.000,00	$ 600,00	$ 300,00
COLIFLOR (m2)	$ 600,00	$ 360,00	$ 180,00	$ 2.000,00	$ 1.200,00	$ 600,00	$ 1.000,00	$ 600,00	$ 300,00
REPOLLO MORADO(m2)	$ 600,00	$ 360,00	$ 180,00	$ 2.000,00	$ 1.200,00	$ 600,00	$ 1.000,00	$ 600,00	$ 300,00
REMOLACHA (m2)	$ 600,00	$ 360,00	$ 180,00	$ 2.000,00	$ 1.200,00	$ 600,00	$ 1.000,00	$ 600,00	$ 300,00
ZANAHORIA (m2)	$ 1.400,00	$ 850,00	$ 400,00	$ 4.640,00	$ 3.250,00	$ 1.400,00	$ 2.300,00	$ 1.400,00	$ 700,00

Nombre MADERABLES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ALAMO	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
ALISO - CEREZO	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
ACACIO (A)	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
ACACIO (A) m2	$ 1.100,00	$ 650,00	$ 350,00	$ 3.700,00	$ 2.200,00	$ 1.100,00	$ 1.850,00	$ 1.100,00	$ 550,00
ACACIA JAPONESA	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
ACEBO	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
ALCAPARRO (A)	$ 34.800,00	$ 20.900,00	$ 10.450,00	$ 116.000,00	$ 69.600,00	$ 34.800,00	$ 58.000,00	$ 34.800,00	$ 17.400,00
AMARILLO	$ 69.300,00	$ 41.600,00	$ 20.800,00	$ 231.000,00	$ 138.600,00	$ 69.300,00	$ 115.500,00	$ 69.300,00	$ 34.650,00
ARAUCARIA (PINO)	$ 31.500,00	$ 18.900,00	$ 9.450,00	$ 105.000,00	$ 63.000,00	$ 31.500,00	$ 52.500,00	$ 31.500,00	$ 15.750,00
ARBOL DE TE	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
ARBOL FLOR DE MORADO	$ 34.800,00	$ 20.900,00	$ 10.450,00	$ 116.000,00	$ 69.600,00	$ 34.800,00	$ 58.000,00	$ 34.800,00	$ 17.400,00
ARRAYAN - MIRTO	$ 41.700,00	$ 25.000,00	$ 12.500,00	$ 139.000,00	$ 83.400,00	$ 41.700,00	$ 69.500,00	$ 41.700,00	$ 20.850,00
BALSO, BALSO BOBO	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
CEDRILLO	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
CEDRO	$ 69.300,00	$ 41.600,00	$ 20.800,00	$ 231.000,00	$ 138.600,00	$ 69.300,00	$ 115.500,00	$ 69.300,00	$ 34.650,00
CIPRE - CIPRES - CIPRE ENANO	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
ENCINO - ENCINA	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
EUCALIPTO (ARBOL)	$ 34.800,00	$ 20.900,00	$ 10.450,00	$ 116.000,00	$ 69.600,00	$ 34.800,00	$ 58.000,00	$ 34.800,00	$ 17.400,00
EUCALIPTO (ARBUSTO)	$ 34.800,00	$ 20.900,00	$ 10.450,00	$ 116.000,00	$ 69.600,00	$ 34.800,00	$ 58.000,00	$ 34.800,00	$ 17.400,00
PENCA A FIQUE - CABUYA (O) - CABULLA	$ 8.700,00	$ 5.200,00	$ 2.600,00	$ 29.000,00	$ 17.400,00	$ 8.700,00	$ 14.500,00	$ 8.700,00	$ 4.350,00
GRANADILLO	$ 69.300,00	$ 41.600,00	$ 20.800,00	$ 231.000,00	$ 138.600,00	$ 69.300,00	$ 115.500,00	$ 69.300,00	$ 34.650,00
GUALANDAY	$ 34.800,00	$ 20.900,00	$ 10.450,00	$ 116.000,00	$ 69.600,00	$ 34.800,00	$ 58.000,00	$ 34.800,00	$ 17.400,00
GUAYACAN	$ 34.800,00	$ 20.900,00	$ 10.450,00	$ 116.000,00	$ 69.600,00	$ 34.800,00	$ 58.000,00	$ 34.800,00	$ 17.400,00
JACARANDA	$ 69.300,00	$ 41.600,00	$ 20.800,00	$ 231.000,00	$ 138.600,00	$ 69.300,00	$ 115.500,00	$ 69.300,00	$ 34.650,00
JUNCO - JUCO (M2)	$ 4.700,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00	$ 15.700,00	$ 9.400,00	$ 4.700,00	$ 7.850,00	$ 4.700,00	$ 2.350,00
JUNCO - JUCO	$ 4.700,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00	$ 15.700,00	$ 9.400,00	$ 4.700,00	$ 7.850,00	$ 4.700,00	$ 2.350,00
NEEM - NIM	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
NOGAL (CAFETERO)	$ 64.800,00	$ 38.900,00	$ 19.450,00	$ 216.000,00	$ 129.600,00	$ 64.800,00	$ 108.000,00	$ 64.800,00	$ 32.400,00
PALMA	$ 16.500,00	$ 9.900,00	$ 4.950,00	$ 55.000,00	$ 33.000,00	$ 16.500,00	$ 27.500,00	$ 16.500,00	$ 8.250,00
(OLIVO) OLIVO DE CERA (M2)	$ 660,00	$ 396,00	$ 198,00	$ 2.200,00	$ 1.320,00	$ 660,00	$ 1.100,00	$ 660,00	$ 330,00
PALO DE ROSA	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
PANDALO (A)	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
PENCA (MEXICANA)	$ 8.700,00	$ 5.200,00	$ 2.600,00	$ 29.000,00	$ 17.400,00	$ 8.700,00	$ 14.500,00	$ 8.700,00	$ 4.350,00
PINO - (ESPATULA - PATULA - CIPRES - RADIATA) - JARDIN	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
PINO JAPONES	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
PINO - (ESPATULA - PATULA - CIPRES) M2	$ 2.500,00	$ 1.500,00	$ 750,00	$ 8.280,00	$ 4.950,00	$ 2.500,00	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00
PINO LIMON	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 42.000,00	$ 25.200,00	$ 12.600,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00
ROBLE	$ 69.300,00	$ 41.600,00	$ 20.800,00	$ 231.000,00	$ 138.600,00	$ 69.300,00	$ 115.500,00	$ 69.300,00	$ 34.650,00
ROSO	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
SAUCE	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 46.300,00	$ 27.800,00	$ 13.900,00	$ 23.150,00	$ 13.900,00	$ 6.950,00
URAPAN	$ 20.700,00	$ 12.400,00	$ 6.200,00	$ 69.000,00	$ 41.400,00	$ 20.700,00	$ 34.500,00	$ 20.700,00	$ 10.350,00
EUCALIPTO - ACACIO m2	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.250,00	$ 5.550,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00
EUCALIPTO - ALISO - CHILCA m2	$ 1.100,00	$ 650,00	$ 350,00	$ 3.700,00	$ 2.200,00	$ 1.100,00	$ 1.850,00	$ 1.100,00	$ 550,00
EUCALIPTO - PINO - OLIVO m2	$ 2.450,00	$ 1.450,00	$ 750,00	$ 8.130,00	$ 4.900,00	$ 2.450,00	$ 4.050,00	$ 2.450,00	$ 1.200,00
BOSQUE DE EUCALIPTO (M2)	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
BOSQUE DE EUCALIPTO (M2) 1 arbol cada 2 m2	$ 9.048,00	$ 5.429,00	$ 2.714,00	$ 30.160,00	$ 18.096,00	$ 9.048,00	$ 15.080,00	$ 9.048,00	$ 4.524,00
BOSQUE DE EUCALIPTO Y ALISO (M2)	$ 1.100,00	$ 650,00	$ 350,00	$ 3.700,00	$ 2.200,00	$ 1.100,00	$ 1.850,00	$ 1.100,00	$ 550,00
BOSQUE DE EUCALIPTO PINO Y CIPRES (M2)	$ 6.339,00	$ 3.803,00	$ 1.902,00	$ 21.130,00	$ 12.678,00	$ 6.339,00	$ 10.565,00	$ 6.339,00	$ 3.170,00
BOSQUE DE EUCALIPTO Y PINO (M2)	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.250,00	$ 5.550,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00
CARRIZO, PELOTILLO, MAYO Y CHILCA (M2)	$ 14.650,00	$ 8.800,00	$ 4.400,00	$ 48.750,00	$ 29.250,00	$ 14.650,00	$ 24.400,00	$ 14.650,00	$ 7.300,00
CHILCA, COLLA, MAYO Y ENCINO (M2)	$ 6.431,00	$ 3.859,00	$ 1.929,00	$ 21.435,00	$ 12.861,00	$ 6.431,00	$ 10.718,00	$ 6.431,00	$ 3.215,00
SAUCE - CHILCA(O) - ACACIO - ALISO - CEROTE - EUCALIPTO - MOROCHILLO (M2)	$ 11.376,00	$ 6.826,00	$ 3.413,00	$ 37.920,00	$ 22.752,00	$ 11.376,00	$ 18.960,00	$ 11.376,00	$ 5.688,00
ALISO - CHILCA - MOROCHILLO - CEROTE (M2)	$ 25.104,00	$ 15.062,00	$ 7.531,00	$ 83.680,00	$ 50.208,00	$ 25.104,00	$ 41.840,00	$ 25.104,00	$ 12.552,00

Nombre PASTOS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ALFA ALFA - ALFALFA (m2)	$ 180,00	$ 110,00	$ 50,00	$ 600,00	$ 360,00	$ 180,00	$ 300,00	$ 180,00	$ 90,00
SEMILLAS PASTO (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO AZUL (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO AZUL (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO AZUL ORCHORO (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO BRASILERO (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO BRASILERO (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO BERMUDA O GRAMILLA	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO BEST FORD (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO BRASILERO (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO KIKUYO (m2)	$ 30,00	$ 20,00	$ 10,00	$ 105,00	$ 60,00	$ 30,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 20,00
PASTO KING GRASS (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO KING GRASS (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO KING GRASS	$ 30,00	$ 20,00	$ 10,00	$ 105,00	$ 60,00	$ 30,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 20,00
PASTO RAYGRAS (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO MEJORADO (m2)	$ 60,00	$ 40,00	$ 20,00	$ 200,00	$ 120,00	$ 60,00	$ 100,00	$ 60,00	$ 30,00
PASTO MEJORADO (m2) SABOYA - TREBOL	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO MEJORADO (m2) BOXER - TREBOL	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO NATURAL(Ha)	$ 315.600,00	$ 189.360,00	$ 94.680,00	$ 1.052.000,00	$ 631.200,00	$ 315.600,00	$ 526.000,00	$ 315.600,00	$ 157.800,00
PASTO NATURAL(m2)	$ 30,00	$ 20,00	$ 10,00	$ 105,00	$ 60,00	$ 30,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 20,00
PASTO ROJO (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO SABOYA (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO SABOYA (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO UBADE (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO UBADE (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO BOXER (Ha)	$ 1.578.000,00	$ 946.800,00	$ 473.400,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00	$ 2.630.000,00	$ 1.578.000,00	$ 789.000,00
PASTO MIXTO (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO RAMIO (m2)	$ 900,00	$ 540,00	$ 270,00	$ 3.000,00	$ 1.800,00	$ 900,00	$ 1.500,00	$ 900,00	$ 450,00
PASTO EN 3 VARIEDADES KING GRASS - BARRABAS - AZUL (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO EN 3 VARIEDADES AZUL - ROJO - BESTPORT (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO 3 VARIEDADES, AZUL, BIOSIL Y COMUN (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO 4 VARIEDADES: RAY-GRASS, AZUL, TREBOL ROJO Y ALFALFA	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO 4 VARIEDADES: AZUL, BESTFORD, BOXER, ROJO (M2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO 4 VARIEDADES: AZUL, BESTFORD, BOXER, CARRETON ROJO (M2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PLANTA VALLA	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
PASTO ALFA - ALFA ALFA - ALFALFA	$ 600,00	$ 360,00	$ 180,00	$ 2.000,00	$ 1.200,00	$ 600,00	$ 1.000,00	$ 600,00	$ 300,00

ANEXO 1 - MARRANERA - RUPA-2-0020						
Item	Descripcion	UN	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial	Vr. Total
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Descapote Manual	M2	12,72	$ 3.000,00	$ 38.160,00	
1.2	Localizacion y Replanteo	M2	12,72	$ 2.930,00	$ 37.269,60	
1.3	Excavacion Manual y retiro sobrantes	M3	3,82	$ 20.500,00	$ 78.310,00	
1.4	Acarreo Material Sobrante	M3	3,82	$ 6.050,00	$ 23.111,00	
	Total Capitulo					**$ 176.850,60**
2	**MAMPOSTERIA**					
2.1	Muro en ladrillo común	M2	19,20	$ 45.902,00	$ 881.318,40	
	Total Capitulo					**$ 881.318,40**
3	**PISOS**					
3.1	Base recebo compactado E=0,10	M2	12,72	$ 37.000,00	$ 470.640,00	
3.2	Placa de contrapiso E= 0,10 mt	M2	12,72	$ 47.535,00	$ 604.645,20	
	Total Capitulo					**$ 1.075.285,20**
4	**CUBIERTA**					
4.1	Teja Plastica + estructura	M2	12,72	$ 39.900,00	$ 507.528,00	
	Total Capitulo					**$ 507.528,00**
5	**ASEO**					
5.1	Aseo General	M2	12,72	$ 3.500,00	$ 44.520,00	
	Total Capitulo					**$ 44.520,00**
	COSTO DIRECTO					$ 2.685.502,20
	A.U.I. 20%					$ 537.100,44
	UTILIDAD 5%					$ 134.275,11
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 25.512,27
	COSTO TOTAL					$ 3.248.114,91
	VALOR M2 CONSTRUCCION				**$ 255.354,95**	

ANEXO 2 - CERCA VIVA 1 - RUPA-2-0020						
	DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	V/PARCIAL	V/TOTAL
1	**Materiales**					
1.1	Árbol - Chilca	Und	13,00	$ 20.500,00	$ 266.500,00	
1.2	Árbol - Guanto	Und	13,00	$ 3.150,00	$ 40.950,00	
1.3	Árbol - Colla	Und	13,00	$ 20.500,00	$ 266.500,00	
						$ 573.950,00
2	**Equipo**					
3	**Herramientas**					
3.1	Herramientas menores	Gbl	0,10	$ 7.500,00	$ 750,00	
						$ 750,00
4	**Transporte**					
4.1	Transporte	HM	1,00	$ 1.013,16	$ 1.013,16	
						$ 1.013,16
5	**Mano de Obra**					
5.1	Cuadrilla	H/C	49,69	$ 2.604,67	$ 129.426,05	
						$ 129.426,05
	COSTO DIRECTO					**$ 705.139,21**
	A.U.I. % 20					$ 141.027,84
	UTILIDAD 5%					$ 35.256,96
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 6.698,82
	COSTO TOTAL					**$ 852.865,88**
	VALOR ML					**$ 17.163,73**

ANEXO 3 - CERCA VIVA 2 - RUPA-2-0020						
	DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	V/PARCIAL	V/TOTAL
1	**Materiales**					
1.1	Árbol - Chilca	Und	39,00	$ 20.500,00	$ 799.500,00	
1.2	Árbol - Colla	Und	39,00	$ 20.500,00	$ 799.500,00	
1.3	Árbol -Pingio	Und	40,00	$ 3.800,00	$ 152.000,00	
1.4	Árbol - Encino	Und	39,00	$ 7.900,00	$ 308.100,00	
						$ 2.059.100,00
2	**Equipo**					
3	**Herramientas**					
3.1	Herramientas menores	Gbl	0,10	$ 7.500,00	$ 750,00	
						$ 750,00
4	**Transporte**					
4.1	Transporte	HM	1,00	$ 1.013,16	$ 1.013,16	
						$ 1.013,16
5	**Mano de Obra**					
5.1	Cuadrilla	H/C	187,96	$ 2.604,67	$ 489.573,77	
						$ 489.573,77
	COSTO DIRECTO					**$ 2.550.436,93**
	A.U.I. % 20					$ 510.087,39
	UTILIDAD 5%					$ 127.521,85
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 24.229,15
	COSTO TOTAL					**$ 3.084.753,47**
	VALOR ML					**$ 16.411,76**

RUPA 2-0020

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 0660 del 2.019

FECHA: San Juan de Pasto, 30 de enero del 2.019
LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES
ALVARO HIDALGO HIDALGO
ING. LIVIO N. BOLAÑOS NARVAEZ
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA	CARGO
CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO	DIRECTOR EJECUTIVO

COORDINADOR COMITÉ

COMISIONADOS
ARQ. MARIA JIMENA CASTRO
LUIS ALBERTO MENESES.

La sesión fue presidida por el Ingeniero CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretario el Ing. Livio Néstor Bolaños Narváez.

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA
1. Verificación del Quórum:

Se verifico que hay quórum deliberatorio y decisorio con la asistencia de (4) miembros y los ponentes.

2. Presentación avalúo:

La Arq. María Jimena Castro y el Ing. Luis Alberto Meneses, rinden ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA –2-0020, predio denominado Orejuela, ubicado en la Vereda Ospina Pérez – Municipio de Contadero - Nariño.

No	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA –2-0020	CONTADERO	52352000000000008037700000000- 52352000000000008037800000000- 52352000000000008012200000000/ 244-23158

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

Siendo las 6:30 p.m. se termina la reunión

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m2	5.968,93	$ 11.850,00	$ 70.731.820,50
Subtotal Terreno				**$ 70.731.820,50**
ANEXOS				
A1 Marranera	M²	12,72	$ 219.037,00	$ 2.786.150,64
A2 Cerca viva 1	Ml	49,69	$ 17.164,00	$ 852.879,16
A3 Cerca viva 2	Ml	187,96	$ 16.412,00	$ 3.084.799,52
Subtotal Anexos				**$ 6.723.829,32**
ESPECIES VEGETALES				
Especies Vegetales	Glb	1,00	$ 2.597.988,85	$ 2.597.988,85
Subtota Especies Vegetales				**$ 2.597.988,85**
VALOR TOTAL				**$ 80.053.638,67**

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	$80.053.638,67
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$0,00
TOTAL	**$80.053.638,67**
SON: OCHENTA MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO CON 67/100 PESOS M/CTE. ($80.053.638,67).	

ARQUITECTA MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. 59813831 - AVAL

ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUIN
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. 12950353- AVAL

COMITÉ AVALUOS

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

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

ING. LIVIO BOLAÑOS N.
R.A.A. No. 12961630 - AVAL

ALVARO HIDALGO HIDALGO
R.A.A. No. 12952438 – AVAL

2-0020

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR | CONCESIÓN Rumichaca Pasto

VIGILADO SuperTransporte

0332-19

San Juan de Pasto, 20 de enero de 2019.

Ingeniero.
CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO.
Representante Legal
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO - FEDELONJAS.
Carrera 25 No 19 – 12 Oficina 300.
La Ciudad.

Referencia: **Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 15 de 2015 suscrito el 11 de septiembre de 2015 - Proyecto Vial Rumichaca - Pasto.**

Asunto: **Solicitud reconsideración valores de especies maderables. Unidad Funcional 2.0.**

Cordial Saludo,

Con ocasión del Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre **Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo – FEDELONJAS y Concesionaria Vial Unión Del Sur S.A.S.** para la elaboración de avalúos comerciales corporativos requeridos para la ejecución del proyecto de infraestructura vial, solicitamos muy atentamente proceder a la reconsideración de los valores asignados en los informes valuatorios a las especies maderables de los predios citados en el presente oficio por las razones que se enuncian a continuación:

1. Dentro de las obligaciones contractuales establecidas con **FEDELONJAS**, se determinó que en los inmuebles que incluyeran árboles, plantaciones, cultivos y/o especies vegetales, el informe valuatorio que determina el valor de las mismas, debía considerar necesariamente factores individuales como:

   a) La variedad;
   b) La densidad del cultivo;
   c) La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo;
   d) Estado fitosanitario;
   e) La productividad;

2. De los encargos valuatorios asignados a **FEDELONJAS** en la Unidad Funcional 2.0 del proyecto de la Referencia, se evidencia que en los siguientes predios no se efectuó análisis económico especifico teniendo en cuenta los factores antes enunciados, lo que ha conllevado a inconvenientes con los propietarios en el delicado procedimiento de adquisición predial a nuestro cargo.

Por lo anterior, se hace necesario que se proceda al análisis económico especifico de dichas especies con ponderación puntual de su productividad y densidad.

Predios para reconsideración de valores en especies maderables:

San Juan de Pasto, febrero 08 del 2.019

Doctor
ESTEBAN OBANDO
Director Gestión Predial
Concesionaria Vial Unión del Sur
La ciudad

Ref. Respuesta solicitud de reconsideración valores de áreas con especies maderables Unidad Funcional 2.

De acuerdo a su solicitud presentada mediante oficio 0332-19 radicado en fecha 20 de enero del 2.019, hemos dado curso a la petición y el comité de avalúos de esta corporación adelanto el análisis correspondiente y concluyendo lo siguiente:

1. Para cada uno de los predios a los cuales se pidió reconsideración, se adelantó de manera individual una revisión de la información levantada en la visita de inspección, y la información fotográfica, confirmando la variedad, densidad de cultivo, ciclo vegetativo, estado fitosanitario y productividad, encontrando que la asignación de valores se realizó de manera incorrecta, esto ocasionado en todos los casos por errores en el cálculo de la densidad y ciclo vegetativo de las especies valoradas.

2. Consecuencia análisis anterior fueron replanteados los análisis del valor de las especies y cultivos de cada predio y la liquidación final del avalúo.

Con lo expuesto anteriormente damos amplia y entera respuesta a los planteamientos presentados y se entrega el informe de avalúo ajustado conforme a lo planteado.

Atentamente,

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
DIRECTOR EJECUTIVO

LEY 9A DE 1.989 (Enero 11)

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

EL CONGRESO DE COLOMBIA,
DECRETA;

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

ARTÍCULO 15°. El inciso 1o. fue sustituido expresamente según el numeral 2 del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. "El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el 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.[2][15]

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 26° El inciso 2o. fue derogado expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. Los incisos 1o. y 3o. fueron modificados expresamente según el numeral 3 del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. "La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones[25][28].

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

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

[15][26] *Ver Decreto 2150 de 1.995, artículo 27, y numeral 6o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.*
[16][28] *Ver artículo 62 de la Ley 388 de 1997.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 388 DE 1997

(julio 18)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

TÍTULO IV

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

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, el artículo [illegible] del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos [illegible] de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

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

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

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

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

CONCORDANCIAS:

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

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

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

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

CONCORDANCIAS:

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