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

AVISO No. 0089 de fecha 10 de octubre de 2018.

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

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

HACE SABER:

Que el día treinta (30) de julio de 2018, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-ALCOF-0280-01-18** dirigida a los señores GLORIA ALICIA BURBANO DE GÓMEZ (En calidad de nuda propietaria) y HECTOR ANIBAL GÓMEZ VÁSQUEZ actuando como representante legal de la persona jurídica GOBUR S.A.S (En calidad de usufructuaria), para la adquisición de un área de terreno a segregarse del inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:

CONCESIÓN Rumichaca Pasto
CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
VIGILADO SUPERTRANSPORTE

DP-OFC-0545-01-18

San Juan de Pasto, 15 de agosto de 2018

Señora:
GLORIA ALICIA BURBANO DE GÓMEZ
(En calidad de nuda propietaria)
GOBUR S.A.S
Attn: HÉCTOR ANIBAL GÓMEZ VÁSQUEZ
(En calidad de usufructuaria)
Predio denominado "HELVECIA"
Corregimiento de Catambuco
Municipio de Pasto
Departamento de Nariño

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

Asunto: **Oficio por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio denominado "HELVECIA", ubicado en el Corregimiento de Catambuco, Municipio de Pasto, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 52001000100000000501620000000000 y Matrícula Inmobiliaria número 240-6384, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.**

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, identificada con NIT 900.880.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

www.uniondelsur.co
facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur
OFICINA PRINCIPAL:
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

UNIÓN DEL SUR
CONCESIÓN Rumichaca Pasto
VIGILADO SUPERTRANSPORTE

DP-OFC-0545-01-18

de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere la adquisición del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial **RUPA-5-0297,** cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **CINCUENTA Y SEIS COMA TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (56,32 m²),** junto con las construcciones anexas, mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial **K 31+396,050 I** y Final **K 31+407,030 I**, de la Unidad Funcional No. 5 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CATORCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($14.278.099,76),** discriminado conforme el informe avalúo **RUPA-5-0297.**

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** 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 de fecha catorce (14) de junio del 2018, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **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 el/los propietario(s) o poseedor(es) del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables al mismo.

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

OFICINA PRINCIPAL:
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

UNIÓN DEL SUR
Rumichaca Pasto
VIGILADO SUPERTRANSPORTE

DP-OFC-0545-01-18

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.

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, o contactar a nuestro(a), Profesional del Área Jurídica Predial **LINA MARÍA SÁNCHEZ CÁRDENAS** en el teléfono 3108993030, o al correo electrónico lmsanchez@uniondelsur.co.

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

GERMAN DE LA TORRE LOZANO

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

Aprobó: E. Obando
Revisó: M. Bravo
Proyectó: L. Sánchez

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

OFICINA PRINCIPAL:
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Que mediante Aviso No. 0075 de fecha 03 de octubre de 2018 se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-0545-01-18 de fecha quince (15) de agosto de 2018, dirigido a los señores GLORIA ALICIA BURBANO DE GÓMEZ (En calidad de nuda propietaria) y HECTOR ANIBAL GÓMEZ VÁSQUEZ actuando como representante legal de la persona jurídica GOBUR S.A.S (En calidad de usufructuaria), para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0545-01-18, 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 2º del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 *"Gestión Predial"* del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra DP-OFC-0545-01-18 de fecha quince (15) de agosto de 2018 y 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 24 # 20 – 58, Centro de Negocios Cristo Rey, Oficinas 310 y 311 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 10 de octubre/2018 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M

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

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

Proyectó: L. Sánchez.
Revisó: M. Bravo.
Aprobó: E. Obando.

DP-OFC-0545-01-18

San Juan de Pasto, 15 de agosto de 2018

Señora:
GLORIA ALICIA BURBANO DE GÓMEZ
(En calidad de nuda propietaria)
GOBUR S.A.S
Attn: HÉCTOR ANIBAL GÓMEZ VÁSQUEZ
(En calidad de usufructuaria)
Predio denominado "HELVECIA"
Corregimiento de Catambuco
Municipio de Pasto
Departamento de Nariño

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

Asunto: **Oficio por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio denominado "HELVECIA", ubicado en el Corregimiento de Catambuco, Municipio de Pasto, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 52001000100000005016200000000 y Matrícula Inmobiliaria número 240-6384, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.**

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI,** agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.,** identificada con NIT 900.880.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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 **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere la adquisición del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial **RUPA-5-0297,** cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **CINCUENTA Y SEIS COMA TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (56,32 m^2),** junto con las construcciones anexas, mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial **K 31+396,050 I** y Final **K 31+407,030 I**, de la Unidad Funcional No. 5 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CATORCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($14.278.099,76),** discriminado conforme el informe avalúo **RUPA-5-0297.**

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** 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 de fecha catorce (14) de junio del 2018, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo “FEDELONJAS”, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **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 el/los propietario(s) o poseedor(es) del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables al mismo.

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

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

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, o contactar a nuestro(a), Profesional del Área Jurídica Predial **LINA MARÍA SÁNCHEZ CÁRDENAS** en el teléfono 3108993030, o al correo electrónico lmsanchez@uniondelsur.co.

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

GERMAN DE LA TORRE LOZANO

TORRE LOZANO, STREET=CARRERA 30 A NO. 12 A 24, S=PASTO, OU=OTROS - 1 ANO - TOKEN FISICO, SERIALNUMBER=831175, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.3=9008808463, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.2=79326611, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.1=57, O=CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR S A S, L=NARINO, G=GERMAN, E=GDELATORRE@UNIONDELSUR.CO, C=CO, CN=GERMAN DE LA TORRE LOZANO

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

Aprobó: E. Obando
Revisó: M. Bravo
Proyectó: L. Sánchez

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	
Agencia Nacional de Infraestructura / UNIÓN DEL SUR / Concesión Rumichaca Pasto	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	24/04/2017

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO	UNIDAD FUNCIONAL	5
CONTRATO No.:	015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015		
PREDIO No.	RUPA-5-0297	SECTOR O TRAMO	Tangua-Catambuco
ABSC. INICIAL	K 31+396,050		
ABSC. FINAL	K 31+407,030	MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	0,00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			MATRICULA INMOBILIARIA
GLORIA ALICIA BURBANO DE GOMEZ	CEDULA	27.076.971	240-6384
	DIRECCION / EMAIL.	S/I	CEDULA CATASTRAL
	DIRECCION DEL PREDIO	Helvecia	52001-00010000000501620000000000

VEREDA/BARRIO:	Catambuco	CLASIFICACION DEL SUELO	Rural	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	PASTO			NORTE	12,71	Gloria Alicia Burbano de Gómez (6 AL 1)
DPTO:	NARIÑO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Rural agrícola	SUR	0,00	Lindero Puntual N° 3
				ORIENTE	9,39	Bavaria S.A (1 AL 3)
Predio requerido para:	Faja de retiro	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	12,60	Carreteable al medio María Elena Checa Ojeda y Otro (3 AL 6)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

	CANT	DENS	UN
Árbol de Capuli	1	-	UN
Árboles de Ciprés	6	-	UN
Árbol de Mote	1	-	UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	No existen construcciones dentro del área de afectación		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	Cerca en alambre de púas a 5 hilos, con postes de madera cada metro.	6.86	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
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: MARZO 2018

Elaboró: Adriana Eraso Benavides

ADRIANA ERASO BENAVIDES T.P. A14022013-1085266659

CONSECIONARIA VIAL UNION DEL SUR

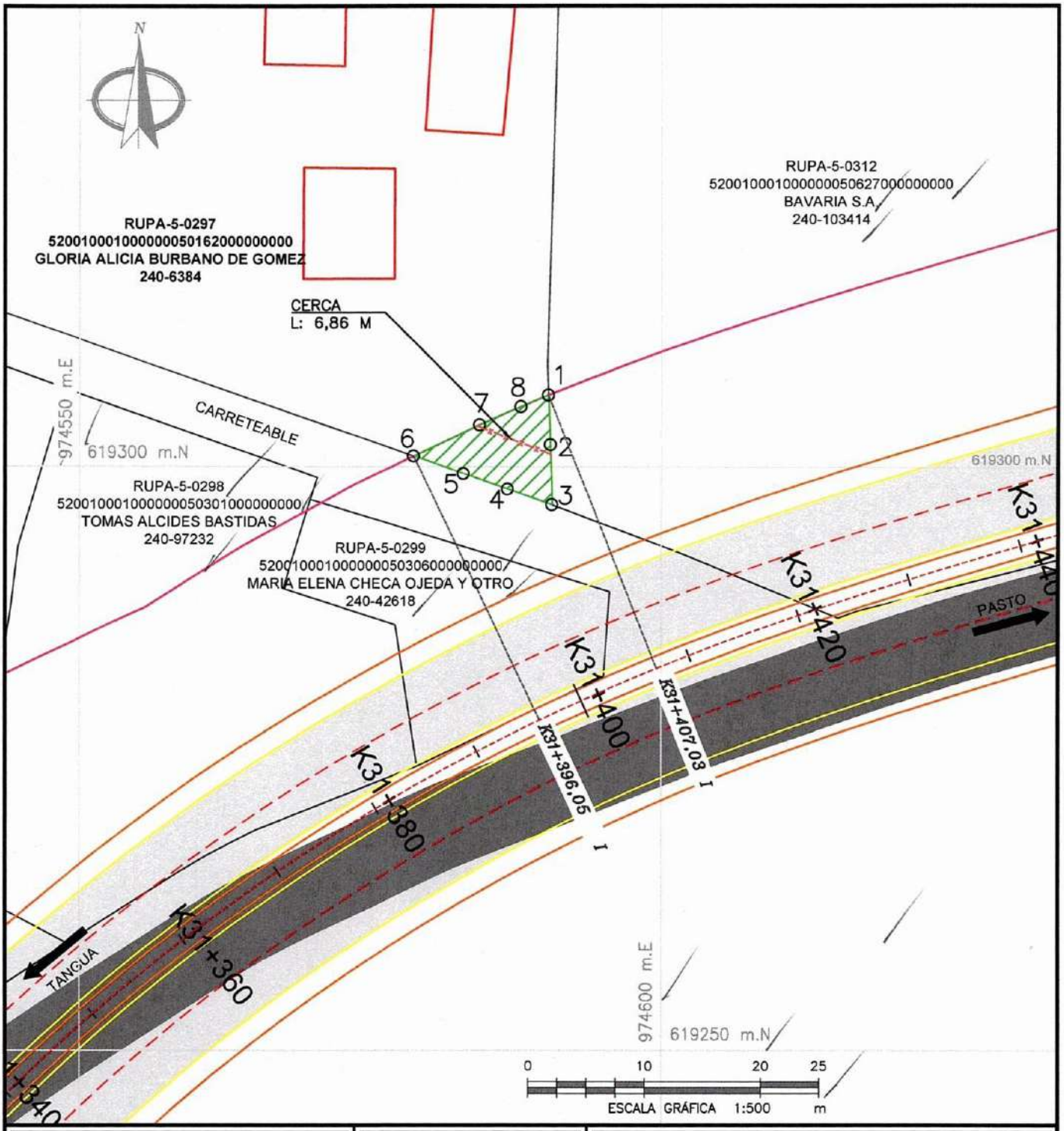
Revisó y Aprobó:

JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282158NRN

HMV CONSULTORIA S.A.S

AREA TOTAL TERRENO	140.000,00	m^2
AREA REQUERIDA	56,32	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	139.943,68	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	56,32	m^2

OBSERVACIONES:



CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO	REVISION: MARZO DE 2018
ANI Agencia Nacional de Infraestructura	UNIÓN DEL SUR · Concesión Rumichaca Pasto SA
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH	PROPIETARIO: GLORIA ALICIA BURBANO DE GOMEZ

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				FECHA ELAB.:	TRAMO:	No. CATASTRAL
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:	MARZO DE 2018	UNIDAD FUNCIONAL 5	52001000100000005016200000000
56,32 m²	140.000,00 m²	00,00 m²	0,00 m²	ESCALA: 1:500	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: PASTO - NARIÑO	FICHA GRAFICA No.: RUPA- 5-0297 / NOMBRE ARCHIVO: RUPA- 5-0297.dwg

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	619306.12	974590.31	4.22
2	619301.9	974590.47	5.17
3	619296.73	974590.6	4.04
4	619298.07	974586.79	4.03
5	619299.41	974582.99	4.54
6	619300.91	974578.71	6.27
7	619303.6	974584.37	3.89
8	619305.14	974587.94	2.57
1	619306.12	974590.31	
AREA REQUERIDA (m^2):			56.32

CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO

REVISION: MARZO DE 2018

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

UNIÓN DEL SUR

Rumichaca Pasto

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: GLORIA ALICIA BURBANO DE GOMEZ

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:
56,32 m^2	140.000,00 m^2	00,00 m^2	0,00 m^2

FECHA ELAB.: MARZO DE 2018

ESCALA: 1:500

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 5

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: PASTO - NARIÑO

No. CATASTRAL: 52001000100000005016200000000

FICHA GRAFICA No.: RUPA- 5-0297

NOMBRE ARCHIVO: RUPA- 5-0297.dwg

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-5-0297
RADICACION AVALUO No. 2018-06-14 – 0232
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: HELVECIA
VEREDA: CATAMBUCO
MUNICIPIO: PASTO
DEPARTAMENTO: NARIÑO
PROPIETARIO: GLORIA ALICIA BURBANO DE GOMEZ

SAN JUAN DE PASTO, JUNIO DEL 2018

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 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: 20 / 11 / 2017.

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 los siguientes Marcos Normativos:

- Ley 388 de 1997.
- Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de julio de 1998.
- Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "I.G.A.C." No. 620 del 2008 y demás normas concordantes.
- Ley 1742 de 2014, 1044 de 2014 y 2684 del 6 de agosto de 2015 del MINISTERIO DE TRANSPORTE.
- Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014.

1.5. DEPARTAMENTO
Nariño

1.6. MUNICIPIO
Pasto

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Catambuco

1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
Helvecia

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: K 31+396,050
ABSCISA FINAL: K 31+407,030
MARGEN: Izquierda

LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Rural - Agrícola

1.11. USO POR NORMA
Según el acuerdo 004 del 14 de abril del 2015, adopción del POT del municipio de pasto 2015-2027 el predio se clasifica de la siguiente manera:

AREA DE ACTIVIDAD: Producción agrícola, ganadera, explotación de recursos naturales
USO PRINCIPAL: Agropecuario sostenible
USO COMPATIBLE: Sostenible Agrícola, Agro turístico, Conocimiento.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL
Numero Predial: 52001-00010000000050162000000000
Área de Terreno: 14 Ha. 0,00 m^2
Áreas de Construcción: 493,00 m^2
Avalúo Catastra: Sin Información.

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO
01 de mayo de 2018

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO
14 de junio de 2018

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N°. RUPA-5-0297
- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO
Gloria Alicia Burbano de Gómez

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública No. 4189 del 21 de diciembre de 1977 de la Notaría segunda de Pasto.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
240-6384

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
El sector de Catambuco se ubica al Sur de la cabecera urbana del corregimiento de Catambuco y se delimita de la siguiente manera:

NORTE: Casco urbano Catambuco.
SUR: Sector Coba Negra
ORIENTE: Vereda Cubijan
OCCIDENTE: Zona rural Catambuco.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La mayoría de los predios del sector son de tenencia propia, su economía está basada en la Producción Agropecuaria, principalmente en los cultivos de clima frio como la papa y hortalizas; la agricultura es de baja intensidad y se trabaja en forma tradicional presentando una aceptable productividad y competitividad. Existen algunos predios con usos semi-industriales, como bodegas y estaciones de gasolina.

4.3. TOPOGRAFÍA
El sector se caracteriza por presentar un relieve plano y ondulado con pendientes entre los rangos del 0 y 12%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS
TEMPERATURA PROMEDIO: 12° y 14° C
PRECIPITACION: 980 A 1000 mm año
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1000 - 2000 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS
Consociación Vitric Haplustands. Símbolos: AMBa, AMBb, AMBc
Comprende áreas de poca extensión, localizada en zonas aledañas a la ciudad de Pasto, en sectores como Bellavista y Obonuco, en alturas comprendidas entre 2400 y 2600 metros sobre el nivel del mar, de clima frío, relativamente seco si se compara con otras zonas adyacentes, con una precipitación anual entre 700 y 800 mm y temperaturas de 12 a 18°C. Su superficie se extiende a lado y lado de la carretera

que conduce de Pasto a Ipiales, hasta unos pocos metros de la cabecera del corregimiento de Catambuco.

Ocupan los bancos de las mesas dentro del paisaje de altiplanicie con ligera a moderada disección. El relieve que caracteriza esta unidad es plano a moderadamente inclinado, con pendientes entre 0 y 12%, muy largas, rectilíneas.

Los suelos se han originado de ceniza volcánica que yacen sobre tobas de ceniza y lapilli; son muy profundos y moderadamente profundos, bien a imperfectamente drenados y de fertilidad alta y moderada.

La vegetación natural ha sido destruida en su totalidad; en la actualidad se cultiva intensamente trigo, cebada, papa, arveja, remolacha y zanahoria.

La unidad cartográfica la integran en un 90% los suelos Vitric Haplustands y en un 10% los suelos Aquic Dystrustepts. Presenta fases por gradiente de las pendientes y comprende las siguientes unidades:

AMBa: Fase, plana.
AMBb: Fase, ligeramente inclinada.
AMBc: Fase, moderadamente inclinada.

Las unidades cartográficas AMBa, AMBb y AMBc corresponden a la subclase IIIc4 por capacidad de uso.

Suelos Vitric Haplustands (perfil NA-58)
Estos suelos se presentan en el banco de las mesas, dentro del paisaje de altiplanicie, son muy profundos, bien drenados; pertenecen al grupo textural francoso fino y se han desarrollado a partir de cenizas volcánicas.

Morfológicamente presenta un perfil de tipo A-B-C. El horizonte A es muy grueso, de 88 cm de espesor, de colores pardo grisáceo muy oscuro y gris muy oscuro, texturas francas y estructura granular y en bloques angulares y subangulares, fina y media, moderada. El horizonte Bw tiene tres sub horizontes de colores pardos a pardo oscuro, pardo grisáceo muy oscuro, pardo amarillento, gris y gris pardusco, texturas francas y francas arcillosas; le sigue el horizonte Cr, de roca intemperizada. Químicamente son suelos de reacción fuertemente ácida en el horizonte superior y moderado a ligeramente ácida en profundidad, alta capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, altos contenidos de carbono orgánico, medianos contenidos de fósforo y fertilidad alta. Las escasas lluvias y las heladas que se presentan ocasionalmente son las principales limitantes para el uso y manejo de los suelos.

Suelos Aquic Dystrustepts (perfil NA-07)
Estos suelos representan la inclusión de la unidad. Ocupan la posición de bajo en las mesas; son moderadamente profundos, limitados por fluctuaciones del nivel freático, imperfectamente drenados, pertenecientes al grupo textural francoso fino. Presentan una secuencia de horizontes A-B-C. El horizonte A es grueso, de colores pardo oscuro y pardo grisáceo oscuro, con manchas rojo oscuras y texturas franco arcillosas; a partir de los 30 cm de profundidad se encuentra el horizonte Bw, color pardo grisáceo oscuro, con abundantes manchas rojo oscuras y textura franco arcillosa. El horizonte Cg es gleizado y está afectado por procesos de reducción del hierro. Estos suelos se caracterizan por tener alta capacidad catiónica de cambio, medianos contenidos de carbono orgánico, calcio y Magnesio, medianos contenidos de potasio y fósforo en el primer horizonte y bajos en profundidad y fertilidad moderada.

7.2.2.5 Subclase III c4
Comprenden las tierras del clima frío seco de las mesas de la altiplanicie.
Corresponde a los suelos Andic Dystrustepts (AMAa, AMAb, AMAc), Vitric Haplustands (AMBa, AMBb, AMBc) y Ultic Haplustalfs (AMCb, AMCc) de relieve plano a moderadamente inclinado, con pendientes 0-3, 37 y 7-12%, muy profundos y profundos, de texturas moderadamente gruesas, bien drenados, fuerte a moderadamente ácidos, fertilidad moderada y alta, mediana y alta saturación de bases, bajo y alto contenido de carbono orgánico y bajo y mediano contenido de fósforo. El uso está limitado por las heladas periódicas una o más por semestre. Algunos suelos presentan baja retención de humedad y moderada profundidad efectiva.

En la actualidad se encuentran con cultivos de papa, maíz, haba, arveja, zanahoria, cebada, trigo y en pastos con ganadería extensiva. Son recomendados para cultivos como trigo, cebada, papa, arveja, maíz, hortalizas, frutales (perales, manzanos, ciruelos), mora, fresas y otros cultivos de clima frío. Igualmente se pueden utilizar en ganadería extensiva y semi intensiva con pastos como kikuyo, ray-grass y pasto azul.

Las pendientes suaves o de poca inclinación permite el empleo de maquinaria agrícola accionada por tractores para labores preparatorias, culturales y de cosecha.

Se recomienda realizar algunas prácticas sencillas de manejo como la aplicación de fertilizantes de fórmula completa y altos en fósforo. Igualmente es conveniente realizar las labores de preparación y siembra en sentido transversal a la pendiente, efectuar rotación de cultivos y la incorporación de residuos orgánicos.

Teniendo en cuenta la aparición de heladas y que algunos de estos suelos tienen baja retención de humedad y pueden permanecer secos por varios días en el año, se aconseja la aplicación de riego para evitar que los cultivos sufran estrés y quema por falta de agua y la producción disminuya o se pierda.

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, los acueductos son propios o del tipo veredal, el alcantarillado utiliza pozos sépticos y la telefonía se realiza a través de celular.

4.7. SERVICIOS COMUNALES

Los servicios de educación media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en el centro poblado de Catambuco y la cabecera municipal de Pasto.

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.

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: taxis, camperos y buses escaleras que de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. Existe un transporte organizado que se realiza entre el municipio de Pasto y todas las poblaciones sureñas del departamento. Realizado por las diferentes empresas de transporte. De igual manera existe Transporte informal, realizado por el mototaxismo. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel intermunicipal e interveredal, pero sobre la vía panamericana presenta una actividad permanente.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

El predio se clasifica de la siguiente manera:

Según el acuerdo 004 del 14 de abril del 2015, adopción del POT del municipio de pasto 2015-2027, establece que el predio de propiedad de la señora Gloria Alicia Burbano De Gómez identificada con CC N° 27.076.971, No. predial 52001000100000005016200000000 ubicado en la jurisdicción del Municipio de

Pasto (N) área Rural, se encuentra ubicado en una zona cuyo uso de suelo es rural y se clasifica de la siguiente manera:

AREA DE ACTIVIDAD: Producción agrícola, ganadera, explotación de recursos naturales
USO PRINCIPAL: Agropecuario sostenible
USO COMPATIBLE: Sostenible Agrícola, Agro turístico, Conocimiento.
USO PROHIBIDO:

SECCION	DIVISIÓN	DESCRIPCIÓN
B	05-09	Explotación de minas y canteras
C	10-33	Industrias manufactureras
D	35	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado
E	36-39	Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental
F	41-43	Construcción
G	45-47	Comercio al por mayor a al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas
H	49-53	Transporte y almacenamiento
I	51-56	Alojamiento y servicios de comida
J	58-63	Información y comunicaciones
K	64-66	Actividades financieras y de seguros
L	68	Actividades inmobiliarias
N	77-82	Actividades de servicios administrativos y de apoyo
O	84	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria
P	85	Educación
Q	86-88	Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social
R	90-93	Actividades artísticas, de entretenimiento recreación
S	94-96	Otras actividades de servicios
T	97-98	Actividades de los hogares en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.
U	99	Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Catambuco; iniciando en la abscisa K31+396,050 y terminando con la abscisa K31+407,030, sobre la vía Panamericana, margen izquierda tramo Tangua – Catambuco.

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

Área total del predio: 140.000,00 m²
Área requerida: 56,32 m²
Área remanente: 0,00 m²
Área sobrante: 139.943,68 m²
Área total requerida: 56,32 m²
Fuente: Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura Pública No. 6502 del 30 de noviembre de 2015 de la Notaría Cuarta de Pasto, son los siguientes:

Por el pie con terrenos de Luis Estrella y herederos de Leopoldo Paredes, camino de ir a Cubijan y zanja por medio, hasta dar a la quebrada Cubijan donde forma una punta de reja y por el costado izquierdo con terrenos de Camilo Buesaquillo y herederos del Dr. Cesar Burbano, quebrada Cubijan por medio y nuevamente con los herederos del Dr. Cesar Burbano, herederos de Alfonso Estrella, Peregrino Zúñiga y José Suarez carretera del sur entre kilómetros nueve y diez de por medio.

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha predial No. RUPA-5-0297 y son los siguientes:

NORTE: En longitud de 12,71 m con Gloria Alicia Burbano de Gómez (6 al 1)
SUR: En longitud de 0,00 con Lindero Puntual N° 3
ORIENTE: En longitud de 9,39 m con Bavaria S.A (1 al 3)
OCCIDENTE: En longitud de 12,60 m con Carreteable al medio María Elena Checa Ojeda y Otro (3 al 6)

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

EL principal acceso al predio objeto de avalúo es la vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de conservación.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:
Cuenta con acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, telefonía móvil; el servicio de alcantarillado se reemplaza por pozos sépticos.

6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	0-7%	Rural agrícola	Agropecuario sostenible

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS
No Aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS
No Aplica.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
Cerca en alambre de púas	Cerca de alambre de púas con 5 hilos, postes en madera cada metro.	6,86	m	5	Bueno

Fuente: Ficha predial elaborada por Concesionaria vial unión del sur.

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

	Descripción	Cantidad	Unidad
Árbol de Capulí	Regular estado fitosanitario	1	Und
Árbol de Cipré	Regular estado fitosanitario	6	Und
Árbol de Mote	Regular estado fitosanitario	1	Und

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, en especial las resoluciones 898, 1044 de 2014 y 2684 del 6 de agosto de 2015. Así mismo, y de conformidad con el artículo 5 de la resolución 2684 de 2015, se tendrá en cuenta los siguientes conceptos dentro del daño emergente:

1. Notariado y registro.
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo en industrias).

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, 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) % = $\left(D = \frac{V.A.}{V.U} \; E.C.\right)$

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 9 ofertas que relacionamos a continuación:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	LOTE	CATAMBUCO	$ 1.000.000.000,00	3557,00		Cerca estacion de servicio, 87 metros sobre la via	GENARO ESPARZA	3104528202
2	LOTE	CATAMBUCO	$ 409.000.000,00	2700,00		Lote excelente ubicación		3183483675
3	LOTE	CATAMBUCO	$ 180.000.000,00	880,00		Lote en Catambuco		3182850993
4	LOTE	CATAMBUCO URBANO	$ 640.000.000,00	2000,00		Lote Catambuco Urbano		3183483635
5	LOTE	LOTE CATAMBUCO	$ 2.000.000.000,00	10000,00		Lote catambuco, a pie de panamericana a 100 metros de variante Catambuco		3002043666
6	LOTE	LOTE CATAMBUCO	$ 226.000.000,00	1620,00		Lote Catambuco, via perimetral, a 2km de la glorieta perimetral		3176705331
7	LOTE	LOTE CATAMBUCO	$ 650.000.000,00	3240,00		Lote Catambuco, via perimetral		3176705331
8	LOTE	LOTE CATAMBUCO CUBIJAN	$ 580.000.000,00	2000,00		Lote Catambuco frente a la via	LETRERO	3013915941
9	LOTE	LOTE CATAMBUCO	$ 650.000.000,00	2500,00		Lote Catambuco	SERVIO TULIO CAICEDO	3176411510

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	CATAMBUCO	$ 1.000.000.000	10%	$ 900.000.000,00	3557,00	$ 253.022,21			Cerca estacion de servicio, 87 metros sobre la via	GENARO ESPARZA	3104528202
9	CATAMBUCO	$ 650.000.000	10%	$ 585.000.000,00	2500,00	$ 234.000,00			Lote Catambuco	SERVIO TULIO CAICEDO	3176411510
8	LOTE CATAMBUCO CUBIJAN	$ 580.000.000	10%	$ 522.000.000,00	2000,00	$ 261.000,00			Lote Catambuco frente a la via	LETRERO	3013915941

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

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)
No Aplica.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
1	Catambuco	$ 253.022,21
2	Lote Catambuco	$ 234.000,00
3	Lote Catambuco sobre la via	$ 261.000,00
PROMEDIO		**$ 249.340,74**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		$ 13.871,37
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		5,56%
LIMITE SUPERIOR		$ 263.212,11
LIMITE INFERIOR		$ 235.469,37

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE
La investigación de mercado encontró lotes en oferta que tienen características similares a las del área valorada. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno por esta metodología, la cual arrojo que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es el Promedio obtenido en la investigación, equivalente a **DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS ($249.000)** por metro cuadrado.

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

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 en el municipio de Pasto 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 de Pasto 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									
Cerca alambre de púas	5	10	50,00%	2	39,10%	$ 28.020,25	$ 10.954,71	$ 10.955,00	$ 10.955,00

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	TIPO	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
Arbol de Capuli	1	Und	Produccion	Tipo B	$ 18.950,00	$ 18.950,00
Arbol de Cipré	6	Und	Produccion	Tipo A	$ 26.300,00	$ 157.800,00
Arbol de Mote	1	Und	Produccion	Tipo B	$ 2.100,00	$ 2.100,00
						$ 178.850,00

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural del Municipio de Pasto en el corregimiento de Catambuco, con acceso sobre la vía Panamericana en buen estado de conservación.
- El predio requerido es un área pequeña, presenta forma de un polígono irregular (triangular) con una topografía plana, existen árboles y una cerca de alambre.
- Teniendo en cuenta la normatividad del uso de suelo que es de Desarrollo Agropecuario sostenible; se puede establecer que el área objeto de avalúo no tiene conflicto con este uso.
- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.
- Valorización en la zona en los últimos años para el sector ha sido estable de variación positiva.

FACTORES DETERMINATES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- El área en particular es un área de pequeña extensión, con una topografía (plana).
- Disponibilidad de Agua (Acueducto Veredal).
- Sobre la vía Panamericana Tipo 1
- Lote de uso Agropecuario.

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	56,32	$ 249.000,00	**$ 14.023.680,00**
ANEXOS				
Cerca en alambre de púas	m	6,86	$ 10.955,00	$ 75.151,30
Sub total Anexos				**$ 75.151,30**
ESPECIES VEGETALES				
Sub total Especies	Glb	1	$ 178.850,00	**$ 178.850,00**
VALOR TOTAL				**$ 14.277.681,30**

SON: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UNO CON 30/100 PESOS M/CTE. ($14.277.681,30).

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:
TOPOGRAFO JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO
19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR
R.A.A. AVAL - No. 87452354
19.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)
Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses.
Además, se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

Top. JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
RAA AVAL - No. 87452354

ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS
R.A.A. AVAL - No. 12960418

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 y Rurales
DIRECTOR EJECUTIVO

20. ANEXOS

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

PROYECTO RUMICHACA - PASTO
UNIDAD FUNCIONAL 5
INFORME TÉCNICO VALUATORIO COMERCIAL CORPORATIVO
PREDIO: RUPA-5-0297
PASTO – NARIÑO

CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE

Para efectos de establecer el monto de las indemnizaciones establecidas en la Resolución **2684 del 6 agosto de 2015,** se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones, definiciones y procedimientos:

Artículo 2: ÁMBITO DE APLICACIÓN: Esta resolución es aplicable a los procesos de adquisición de predios requeridos para los proyectos de infraestructura de transporte por las entidades adscritas al Ministerio de transporte:

"Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que el interés general prima sobre el particular, razón por la cual, por motivos de utilidad pública e interés social definidos por el legislador, se podrá decretar la expropiación, previa indemnización".

"Que de conformidad con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en las Sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, esta indemnización tiene dos características, a saber: i) debe ser previa, esto es, pagada con anterioridad al traspaso del derecho de dominio, y ii) debe ser justa, lo que conlleva que su fijación no se puede hacer de manera abstracta y general, sino que requiere la ponderación de los intereses de la comunidad y del afectado presentes en cada situación, es decir, el análisis de cada caso en particular".

"Que el Decreto Nacional 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo concerniente a la elaboración de avalúos comerciales, por los cuales se determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y/o los cultivos, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, tanto para enajenación voluntaria como para expropiación por vía judicial y administrativa".

"Que, si bien el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo inherente a la determinación del valor comercial de los inmuebles (terreno, construcciones y/o los cultivos), no reglamentan la tasación de la indemnización referida a daño emergente y lucro cesante, que según la Ley 1682 de 2013 y la Resolución 2684 de 2015 debe incluirse dentro del avalúo comercial de ser procedente".

DAÑO EMERGENTE: "Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial que contemplará solo el daño cierto y consolidado". Artículo 3° de la Resolución 2684 de 2.015.

CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO
RESOLUCIÓN 0451 Y 450 DE 2017
"SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO"

Corresponde a los derechos notariales, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compra venta a favor de la entidad adquiriente.

AVALUO RUPA-5-0297
PREDIO HELVECIA - SECTOR: CATAMBUCO - MUNICIPIO: PASTO DPTO: NARIÑO

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: CALCULO DEL LUCRO CESANTE: Dejamos constancia que el presente estudio valuatorio, no incorpora el cálculo del lucro Cesante, en virtud de que la documentación suministrada por la Concesionaria no contiene información que permita determinar la estimación del cálculo de dicha indemnización, de conformidad con lo establecido en la Resolución **2864 del 6 agosto de 2015** en su artículo 7.

Artículo 7: ENTREGA OPORTUNA DE LA DOCUMENTACIÓN: La carga de la prueba documental soporte del reconocimiento de los elementos de daño emergente y lucro cesante antes expuestos, estarán a cargo del beneficiario de la indemnización y deben ser entregados en la etapa de identificación del inmueble, entendida esta, como el momento de elaboración de la correspondiente ficha predial"

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO		
ITEM	**VALOR**	
AVALUO DEL PREDIO	$ 14.277.681,30	?
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$ -	
TOTAL	**$ 14.277.681,30**	?

SON: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UNO CON 30/100 PESOS M/CTE. ($14.277.681,30).

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales
NIT. 814.010.496 - 2

Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
REPRESENTANTE LEGAL

TOP. JOSE LUIS MONTERO M.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

ZOOC. 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
Predio RUPA-5-0297
Vereda Catambuco
Municipio de Pasto

Vista Frontal del Predio (Lindero con vía Panamericana)

Vista Parcial del Predio

Cerca de Alambre

Vista Lateral

Lonja de Propiedad Raiz de Nariño y Putumayo
Predio RUPA-5-0297
Vereda Catambuco
Municipio de Pasto

Cerca de Alambre 5 hilos

Arbol de Capuli

Arbol de Cipré

Arbol de Mote

Cerca en alambre de púas a 5 hilos, con postes de madera cada metro				6,86 ML
DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	V/TOTAL
Materiales				
Alambre de puas cal 14	Ml	34,30	$ 400,00	$ 13.720,00
Poste de Madera aserrado	UND	7,00	$ 7.888,00	$ 55.216,00
Grapas	Und	35,00	$ 29,00	$ 1.015,00
Equipo				
Herramientas				
Herramientas menores	Gbl	1,51	$ 7.500,00	$ 11.325,00
Transporte				
Transporte	HM	1,00	$ 1.013,16	$ 1.013,16
Mano de Obra				
Cuadrilla	H/C	27,00	$ 2.604,67	$ 70.326,09
COSTO DIRECTO				**$ 152.615,25**
A.U.I. % 25				$ 38.153,81
UTILIDAD 5%				$ 7.630,76
IVA SOBRE UTILIDAD 19%				$ 1.449,84
COSTO TOTAL				**$ 192.218,91**
			VALOR ML	**$ 28.020,25**

TABLA DE VALORES CULTIVOS Y ESPECIES POR UNIDAD O AREA AÑO 2018

Nombre FRUTALES Y HORTALIZAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ABICHUELO	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00
ACELGA	$ 400,00	$ 250,00	$ 100,00	$ 1.300,00	$ 800,00	$ 400,00	$ 650,00	$ 400,00	$ 200,00
ONOTILLO,ACHIOTE SILVESTRE	$ 13.200,00	$ 7.920,00	$ 3.960,00	$ 44.000,00	$ 26.400,00	$ 13.200,00	$ 22.000,00	$ 13.200,00	$ 6.600,00
AGUACATE	$ 76.400,00	$ 45.850,00	$ 22.900,00	$ 254.600,00	$ 178.200,00	$ 76.400,00	$ 127.300,00	$ 76.400,00	$ 38.200,00
PIMENTON	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00
AJI	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00
AJO	$ 30,00	$ 20,00	$ 10,00	$ 100,00	$ 60,00	$ 30,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 20,00
ALVERJA - ARVEJA - ARBEJA - ALBERJA	$ 30,00	$ 20,00	$ 10,00	$ 300,00	$ 180,00	$ 90,00	$ 150,00	$ 90,00	$ 50,00
ARRACACHA	$ 90,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 500,00	$ 300,00	$ 150,00	$ 250,00	$ 150,00	$ 80,00
BABACO	$ 2.450,00	$ 1.450,00	$ 750,00	$ 8.100,00	$ 4.850,00	$ 2.450,00	$ 4.050,00	$ 2.450,00	$ 1.200,00
BANANO (A)	$ 11.100,00	$ 6.650,00	$ 3.350,00	$ 37.000,00	$ 25.900,00	$ 11.100,00	$ 18.500,00	$ 11.100,00	$ 5.550,00
BREVA (O)	$ 1.900,00	$ 1.150,00	$ 550,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00
CAFÉ - CATURRA (O) - CASTILLA (O)	$ 1.550,00	$ 950,00	$ 450,00	$ 5.200,00	$ 3.650,00	$ 1.550,00	$ 2.600,00	$ 1.550,00	$ 800,00
CALABAZA	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 16.150,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
CAÑA - CAÑA BRAVA	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
CAPULI	$ 9.500,00	$ 5.700,00	$ 2.850,00	$ 31.600,00	$ 18.950,00	$ 9.500,00	$ 15.800,00	$ 9.500,00	$ 4.750,00
CEBOLLA	$ 60,00	$ 40,00	$ 20,00	$ 200,00	$ 120,00	$ 60,00	$ 100,00	$ 60,00	$ 30,00
CEREZA, CIRUELA (O)	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
CHACHAFRUTO	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 41.650,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
CHILACUAN	$ 11.050,00	$ 6.650,00	$ 3.300,00	$ 36.800,00	$ 22.100,00	$ 11.050,00	$ 18.400,00	$ 11.050,00	$ 5.500,00
CHIRIMOYA (O)	$ 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
CIDRA - SIDRA	$ 5.200,00	$ 3.100,00	$ 1.550,00	$ 17.400,00	$ 10.450,00	$ 5.200,00	$ 8.700,00	$ 5.200,00	$ 2.600,00
CIRUBA	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00	$ 2.900,00	$ 1.750,00	$ 850,00
COL	$ 400,00	$ 250,00	$ 100,00	$ 1.300,00	$ 800,00	$ 400,00	$ 650,00	$ 400,00	$ 200,00
DURAZNO	$ 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
ESPARRAGO	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00	$ 5.300,00	$ 3.200,00	$ 1.600,00	$ 2.650,00	$ 1.600,00	$ 800,00
ESPINACA	$ 400,00	$ 250,00	$ 100,00	$ 1.300,00	$ 800,00	$ 400,00	$ 650,00	$ 400,00	$ 200,00
FREIJOA - FEIJOA	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
FRESA	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 16.150,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
FRIJOL - (LIMA - BOLON)	$ 90,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 300,00	$ 180,00	$ 90,00	$ 150,00	$ 90,00	$ 50,00
GRANADA	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 13.850,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
GRANADILLA	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00	$ 2.900,00	$ 1.750,00	$ 850,00
GUABO (A)	$ 27.800,00	$ 16.700,00	$ 8.350,00	$ 92.600,00	$ 55.550,00	$ 27.800,00	$ 46.300,00	$ 27.800,00	$ 13.900,00
GUAMO, GUAMA CHURIMO	$ 27.800,00	$ 16.700,00	$ 8.350,00	$ 92.600,00	$ 55.550,00	$ 27.800,00	$ 46.300,00	$ 27.800,00	$ 13.900,00
GUAYABA (O)	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
GUAYABILLA	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
GUINEO	$ 11.100,00	$ 6.650,00	$ 3.350,00	$ 37.000,00	$ 22.200,00	$ 11.100,00	$ 18.500,00	$ 11.100,00	$ 5.550,00
HABA - ABA (PORCOZO)	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00
HOBO	$ 27.800,00	$ 16.700,00	$ 8.350,00	$ 92.600,00	$ 55.550,00	$ 27.800,00	$ 46.300,00	$ 27.800,00	$ 13.900,00
LECHUGA	$ 100,00	$ 50,00	$ 50,00	$ 250,00	$ 150,00	$ 100,00	$ 150,00	$ 100,00	$ 50,00
LIMA	$ 62.500,00	$ 37.500,00	$ 18.750,00	$ 208.300,00	$ 145.800,00	$ 62.500,00	$ 104.150,00	$ 62.500,00	$ 31.250,00
LIMON - (COMUN - TAHITI)	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
LIMONCILLO	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
LULO	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
MAIZ	$ 80,00	$ 50,00	$ 20,00	$ 250,00	$ 150,00	$ 80,00	$ 130,00	$ 80,00	$ 40,00
MAIZ Y FRIJOL (50-50)	$ 70,00	$ 40,00	$ 20,00	$ 220,00	$ 130,00	$ 70,00	$ 110,00	$ 70,00	$ 30,00
MAMONCILLO - MAMON - MACO	$ 77.550,00	$ 46.550,00	$ 23.250,00	$ 258.500,00	$ 155.100,00	$ 77.550,00	$ 129.250,00	$ 77.550,00	$ 38.800,00
MANDARINA	$ 69.450,00	$ 41.650,00	$ 20.850,00	$ 231.500,00	$ 138.900,00	$ 69.450,00	$ 115.750,00	$ 69.450,00	$ 34.750,00
MANGO	$ 73.500,00	$ 44.100,00	$ 22.050,00	$ 245.000,00	$ 171.500,00	$ 73.500,00	$ 122.500,00	$ 73.500,00	$ 36.750,00
MANZANA (O)	$ 8.650,00	$ 5.200,00	$ 2.600,00	$ 28.900,00	$ 17.350,00	$ 8.650,00	$ 14.450,00	$ 8.650,00	$ 4.350,00
MARACUYA	$ 2.450,00	$ 1.450,00	$ 750,00	$ 8.100,00	$ 5.650,00	$ 2.450,00	$ 4.050,00	$ 2.450,00	$ 1.200,00
MORA - (SILVESTRE - CASTILLA (O))	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 16.150,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
MORON	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 16.150,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
MORTIÑO	$ 13.800,00	$ 8.280,00	$ 4.140,00	$ 46.000,00	$ 27.600,00	$ 13.800,00	$ 23.000,00	$ 13.800,00	$ 6.900,00
NARANJA - NARANJO	$ 62.500,00	$ 37.500,00	$ 18.750,00	$ 208.300,00	$ 145.800,00	$ 62.500,00	$ 104.150,00	$ 62.500,00	$ 31.250,00
NISPERO, MISPERO, POMARROSO POMO ROSA	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
OVO	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
PAPA	$ 90,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 300,00	$ 180,00	$ 90,00	$ 150,00	$ 90,00	$ 50,00
PLANTA PAPA	$ 90,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 300,00	$ 180,00	$ 90,00	$ 150,00	$ 90,00	$ 50,00
PAPAYA (O), PAPAYUELA (O)	$ 2.450,00	$ 1.450,00	$ 750,00	$ 8.100,00	$ 4.850,00	$ 2.450,00	$ 4.050,00	$ 2.450,00	$ 1.200,00
PEPINO - PEPINILLO	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00	$ 115.700,00	$ 69.400,00	$ 34.700,00	$ 57.850,00	$ 34.700,00	$ 17.350,00
PERA	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 41.650,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
PLATANO O CACHACO (GUINEO)	$ 11.100,00	$ 6.650,00	$ 3.350,00	$ 37.000,00	$ 25.900,00	$ 11.100,00	$ 18.500,00	$ 11.100,00	$ 5.550,00
POROTO	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00
REINA CLAUDIA	$ 26.800,00	$ 16.100,00	$ 8.050,00	$ 89.400,00	$ 53.650,00	$ 26.800,00	$ 44.700,00	$ 26.800,00	$ 13.400,00
REPOLLO	$ 400,00	$ 250,00	$ 100,00	$ 1.300,00	$ 800,00	$ 400,00	$ 650,00	$ 400,00	$ 200,00
SAPAYO	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 16.150,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
TOMATE CHONTO	$ 2.750,00	$ 1.650,00	$ 850,00	$ 9.100,00	$ 5.450,00	$ 2.750,00	$ 4.550,00	$ 2.750,00	$ 1.350,00
TOMATE DE ARBOL	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00	$ 2.900,00	$ 1.750,00	$ 850,00
UVA CASTILLA	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 16.150,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
UVILLA - UCHUVA	$ 5.200,00	$ 3.100,00	$ 1.550,00	$ 17.400,00	$ 10.450,00	$ 5.200,00	$ 8.700,00	$ 5.200,00	$ 2.600,00
YUCA	$ 2.100,00	$ 1.250,00	$ 650,00	$ 7.000,00	$ 4.900,00	$ 2.100,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00
ZANAHORIA	$ 350,00	$ 200,00	$ 100,00	$ 1.160,00	$ 800,00	$ 350,00	$ 600,00	$ 350,00	$ 200,00
ZAPALLO - AHUYAMA	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 16.150,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00

Nombre NATIVAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
AGUAMUCA	$ 1.100,00	$ 650,00	$ 350,00	$ 3.700,00	$ 2.200,00	$ 1.100,00	$ 1.850,00	$ 1.100,00	$ 550,00
ALBARRACIN	$ 20.500,00	$ 12.300,00	$ 6.150,00	$ 68.400,00	$ 41.050,00	$ 20.500,00	$ 34.200,00	$ 20.500,00	$ 10.250,00
ALTAMISA - MARCO	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
ARBOL DE ADOROTE	$ 3.800,00	$ 2.300,00	$ 1.150,00	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00
ARBOL DE HOJA DE CUCHARA - ARBOL DE CUCHARO	$ 19.800,00	$ 11.900,00	$ 5.950,00	$ 66.000,00	$ 39.600,00	$ 19.800,00	$ 33.000,00	$ 19.800,00	$ 9.900,00
ARBOL DE ROSA (PLANTA DE ROSA)	$ 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
ARBOL TINTO	$ 9.500,00	$ 5.700,00	$ 2.850,00	$ 31.600,00	$ 18.950,00	$ 9.500,00	$ 15.800,00	$ 9.500,00	$ 4.750,00
ARNALULO	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
BEJUCO DE SANTA MARIA	$ 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
BORRACHERO	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
BOSQUES NATIVOS (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
CACTUS - NOPAL	$ 3.800,00	$ 2.300,00	$ 1.150,00	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00
CARCANO	$ 4.750,00	$ 2.850,00	$ 1.450,00	$ 15.800,00	$ 9.500,00	$ 4.750,00	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00
CARRIZO	$ 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
CASPE	$ 15.600,00	$ 9.350,00	$ 4.700,00	$ 52.000,00	$ 31.200,00	$ 15.600,00	$ 26.000,00	$ 15.600,00	$ 7.800,00
CHAGUAR - BROMELIA	$ 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
CHAMAN	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
CHAPAN	$ 3.800,00	$ 2.300,00	$ 1.150,00	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00
CHARMOLAN - CHAMALEON	$ 20.500,00	$ 12.300,00	$ 6.150,00	$ 68.400,00	$ 41.050,00	$ 20.500,00	$ 34.200,00	$ 20.500,00	$ 10.250,00
CHAUCHILLA	$ 9.500,00	$ 5.700,00	$ 2.850,00	$ 31.600,00	$ 18.950,00	$ 9.500,00	$ 15.800,00	$ 9.500,00	$ 4.750,00
CHICALÁ	$ 24.300,00	$ 14.600,00	$ 7.300,00	$ 81.000,00	$ 48.600,00	$ 24.300,00	$ 40.500,00	$ 24.300,00	$ 12.150,00
CHILCA (O) - CHILCA NEGRA	$ 20.500,00	$ 12.300,00	$ 6.150,00	$ 68.400,00	$ 41.050,00	$ 20.500,00	$ 34.200,00	$ 20.500,00	$ 10.250,00
CHIPALLA	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
CHUCHUM	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 13.850,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
CHUNCHURRO	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
CHUPAYA	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
COLLA - COYA	$ 20.500,00	$ 12.300,00	$ 6.150,00	$ 68.400,00	$ 41.050,00	$ 20.500,00	$ 34.200,00	$ 20.500,00	$ 10.250,00
CUJACA	$ 20.500,00	$ 12.300,00	$ 6.150,00	$ 68.400,00	$ 41.050,00	$ 20.500,00	$ 34.200,00	$ 20.500,00	$ 10.250,00
CUECHE	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
ESCOBILLA	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
ESPECIES NATIVAS	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
ESPECIES NATIVAS (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
ESPINO	$ 9.500,00	$ 5.700,00	$ 2.850,00	$ 31.600,00	$ 18.950,00	$ 9.500,00	$ 15.800,00	$ 9.500,00	$ 4.750,00
FLORIPONDIO	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
FRAILEJON	$ 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
FRAILEJON BEJUCO	$ 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
GUAMUCA	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
GUARANGO	$ 9.500,00	$ 5.700,00	$ 2.850,00	$ 31.600,00	$ 18.950,00	$ 9.500,00	$ 15.800,00	$ 9.500,00	$ 4.750,00
GUARANO	$ 3.800,00	$ 2.300,00	$ 1.150,00	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00
GUAYABILLO	$ 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
FLOR DE SAPO HIERBA DE SAPO	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
HIGUERILLA	$ 15.800,00	$ 9.500,00	$ 4.750,00	$ 52.600,00	$ 31.550,00	$ 15.800,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00
LECHERO	$ 10.400,00	$ 6.250,00	$ 3.100,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00
LEUCAENA	$ 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
MAJUA	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
MANO DE OSO	$ 19.800,00	$ 11.900,00	$ 5.950,00	$ 66.000,00	$ 39.600,00	$ 19.800,00	$ 33.000,00	$ 19.800,00	$ 9.900,00
MANO DE PATO	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
MATICA	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
MEJICO	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00
MOLLE	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
MOQUILLO	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
MOROCHILLO - MORACHILLO	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
MOSTAZA	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00	$ 115.700,00	$ 69.400,00	$ 34.700,00	$ 57.850,00	$ 34.700,00	$ 17.350,00
MOTE	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
MOTILÓN	$ 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
NABO	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
NACEDERO, QUIBRABARRIGA	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
NEGRILLA	$ 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
ORTIGA	$ 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
PALO BLANCO	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
PELOTILLO	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
PEPA DE JAP	$ 3.480,00	$ 2.088,00	$ 1.044,00	$ 11.600,00	$ 6.960,00	$ 3.480,00	$ 5.800,00	$ 3.480,00	$ 1.740,00
PETATILLO	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
PICHUELO	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
PICO DE LORO	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
PIGLIO - PINGLIO - PIGLLO - PINGLLO - PINILLO - PINLLO	$ 3.800,00	$ 2.300,00	$ 1.150,00	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00
PILAMPO	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
PLANTA AMARILLO	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
PLANTA CAMPESINA	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00
PLANTA DE MATE	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00
ARBOL DE MATE	$ 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
PLANTA MORA DE CABALLO	$ 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
PLANTA DE PANELA	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
PLANTA RAYO	$ 9.500,00	$ 5.700,00	$ 2.850,00	$ 31.600,00	$ 18.950,00	$ 9.500,00	$ 15.800,00	$ 9.500,00	$ 4.750,00
PUCALLANTA	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
PUMAMAQUE	$ 9.500,00	$ 5.700,00	$ 2.850,00	$ 31.600,00	$ 18.950,00	$ 9.500,00	$ 15.800,00	$ 9.500,00	$ 4.750,00
PUMAMAQUI	$ 9.500,00	$ 5.700,00	$ 2.850,00	$ 31.600,00	$ 18.950,00	$ 9.500,00	$ 15.800,00	$ 9.500,00	$ 4.750,00
QUILLOTOCTO - QUIYOTOCTO	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
ROJO	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
SAUCO	$ 19.800,00	$ 11.900,00	$ 5.950,00	$ 66.000,00	$ 39.600,00	$ 19.800,00	$ 33.000,00	$ 19.800,00	$ 9.900,00
SEQUIA	$ 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
SIXE - SIZE -SIGSE	$ 300,00	$ 200,00	$ 100,00	$ 1.060,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 550,00	$ 350,00	$ 150,00
SUCULENTA	$ 1.900,00	$ 1.150,00	$ 550,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00
TILAMPO	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
TILO	$ 19.800,00	$ 11.900,00	$ 5.950,00	$ 66.000,00	$ 39.600,00	$ 19.800,00	$ 33.000,00	$ 19.800,00	$ 9.900,00
TUNA	$ 3.800,00	$ 2.300,00	$ 1.150,00	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00
ZARCILLEJO CRIOLLO - (PLANTA) ARETE DE MONTE (ARBOL)	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
ZARZA	$ 10.400,00	$ 6.250,00	$ 3.100,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00
YAUSA	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00

Nombre MADERABLES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
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
ALCAPARRO	$ 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	$ 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
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	$ 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 (m2)	$ 4.180,00	$ 2.510,00	$ 1.250,00	$ 13.920,00	$ 8.350,00	$ 4.180,00	$ 6.960,00	$ 4.180,00	$ 2.090,00
FIQUE - CABUYA (Q)	$ 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
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	$ 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
(OLIVO) OLIVO DE CERA	$ 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
PANDALO	$ 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	$ 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)	$ 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 - 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

BOSQUES NATURALES

El valor promedio de bosque natural de acuerdo con las condiciones y características típicas de arboles y especies vegetales que se encuentran en un bosque nativo de la zona se define en $ 2.000.000,00 Ha. O $ 200 m2, para etapa de desarrollo, $ 5.500.000,00 Ha. o $ 550 m2, para etapa de producción y $3.500.000,00 Ha. o $ 350 m2 para etapa de decadencia.

Nombre PASTOS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
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 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 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 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 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 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, 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
PLASTO ALFA - ALFA ALFA	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 0232 del 2.018

FECHA: San Juan de Pasto, 13 de junio del 2.018
LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES
FRANCISCO ARTEAGA CERON
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
ARQ. MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

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

COORDINADOR COMITÉ

COMISIONADO
JOSE LUIS MONTERO MONTENEGRO

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 secretaria la Arq. MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA.

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 (5) miembros y el ponente.

2. Presentación avalúo:

El Top. Jose Luis Montero M, rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA – 5 – 0297, denominado Helvecia, ubicado en el sector Catambuco del Municipio de Pasto - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA – 5 - 0297	PASTO	52001-00010000000501620000000000/240-6384

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:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m²	56,32	$ 249.000,00	**$ 14.023.680,00**
ANEXOS				
Cerca en alambre de púas	m	6,86	$ 10.955,00	$ 75.151,30
Sub total Anexos				**$ 75.151,30**
ESPECIES VEGETALES				
Sub total Especies	Glb	1	$ 178.850,00	**$ 178.850,00**
VALOR TOTAL				**$ 14.277.681,30**

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
ITEM	**VALOR**
AVALUO DEL PREDIO	$ 14.277.681,30
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL	**$ 14.277.681,30**

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

TOP. JOSE LUIS MONTERO M.
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ NARIÑO Y PUTUMAYO

COMITÉ AVALUOS

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
RAA AVAL - 98383321
COORDINADOR COMITÉ

ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
RAA AVAL - 12960418

ARQ. MARIA JIMENA CASTRO
RAA AVAL - 59813831

FRANCISCO ARTEGA CERON
RAA AVAL - 12970308

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"[114]

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.

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[15[26]] *Ver Decreto 2150 de 1.995, 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.*
[18][32] *Ver numeral 8o. del artículo 62 de la 388 de 1997.*
[20][33] *El inciso tercero del artículo 34 fue modificado por el artículo 2 de la Ley 02 de 1991.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 388 DE 1997

(julio 18)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

TÍTULO IV

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

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

fueren desenglobados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o 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 [redacted] del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos [redacted] y [redacted] 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
S E D E C E N T R A L
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.