CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

VIGILADO SuperTransporte

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

AVISO No. 321 de fecha 02 de AGOSTO de 2019.

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 del 03 noviembre de 2011, cuyo objeto es planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada - APP, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S**., el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 15-2015, para efectos de ejecutar el **Proyecto Rumichaca – Pasto**, en virtud de las disposiciones contenidas en el Apéndice Técnico número siete, 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 siete (07) de mayo de 2019, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-1396-01-19** dirigida a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JUAN MALPUD para la adquisición de un área de terreno a segregarse del inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:

DP-OFC-1396-01-19

San Juan de Pasto, 07 de mayo de 2019

Señores:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JUAN MALPUD
Predio denominado "BOQUERON"
Ubicado en el Corregimiento de San Juan, Municipio del Ipiales.
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 "BOQUERON", ubicado en el Corregimiento de San Juan, Municipio del Ipiales, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 523560001000000010027000000000 y Matrícula Inmobiliaria número 244- 73515, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales.**

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 de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de

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

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

UNIÓN DEL SUR
Rumichaca Pasto

DP-OFC-1396-01-19

la ficha predial **RUPA-1-3-0059-A** cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno a segregarse requerida de **NOVECIENTOS CUARENTA Y UNO COMA DIECISÉIS METROS CUADRADOS (941,16 m²)**, junto con las 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 18+741,60 I** y Final **K 18+868,03 I**, de la Unidad Funcional No. 1-3 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CIEN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 100.771.740,00)**, discriminado conforme el informe avalúo **RUPA-1-3-0059A**.

De conformidad con la normatividad colombiana vigente, adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** 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 **seis (06) de febrero del 2019**, elaborado por La Corporación Lonja de Avalúos de Colombia 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 propietario o poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables al mismo.

En caso de no llegarse a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de

compra, según lo dispuesto por el inciso 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

www.uniondelsur.co
facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur
OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

UNIÓN DEL SUR
Rumichaca Pasto

DP-OFC-1396-01-19

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 podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, o contactar a la Abogada del Área Jurídico Predial **ANGELA REVELO DIAZ** en el teléfono 3102025686, o al correo electrónico arevelo@uniondelsur.co

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

Cordialmente,

GERMAN DE LA TORRE LOZANO

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

Ajustó: E. Obando
Revisó: C. Barreto
Proyectó: A. Revelo

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

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

Que mediante Aviso de fecha 26 de Junio de 2019 se publicó el Oficio de Citación No. **DP-CIT-1396-01-19** de fecha siete (07) de mayo de 2019, dirigido a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JUAN MALPUD, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-1396-01-19**, sin que a la fecha se haya efectuado la misma a la totalidad de los herederos 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 **0** de fecha siete (07) de mayo de 2019 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 22 B No. 12 sur - 137, San Miguel de Obonuco en la Ciudad de Pasto (N) por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

EL DOS (02) DE AGOSTO DE 2019 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.
Aprobó: E. Obando.
Revisó: C. Bermeo.
Proyectó: A. Revelo

Agencia Nacional de Infraestructura / CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	30/12/2016

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO	UNIDAD FUNCIONAL	1.3
CONTRATO No.:	015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015		
PREDIO No.	RUPA-1.3-0059-A	SECTOR O TRAMO	SAN JUAN - CONTADERO
ABSC. INICIAL	K 18+741,60		
ABSC. FINAL	K 18+868,03	MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	11,92

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
JUAN MALPUD	CEDULA	524.073	MATRICULA INMOBILIARIA: 244-73515
	DIRECCIÓN / EMAIL.	S/I	
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	BOQUERÓN	CEDULA CATASTRAL: 52356000100000001002700000000

VEREDA/BARRIO:	San Juan	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD / COLINDANTES
MUNICIPIO:	Ipiales			NORTE	Ver anexo linderos
DPTO.:	NARIÑO	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Agrícola	SUR	Ver anexo linderos
Predio requerido para:	Obra	TOPOGRAFIA	26-50% Fuertemente quebrado	ORIENTE	Ver anexo linderos
				OCCIDENTE	Ver anexo linderos

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVOS PERTENECIENTES AL SEÑOR JUAN MALPUD	CANT	DENS	UN
Ornamentales	50	-	un
Árbol de Capuli	6		un
Árbol de Acacio	10	-	un
Planta de Mirto	4	-	un
Árbol de Guarango	14	-	un
Planta de Chilca	113	-	un
Planta de Vicundo	142	-	un
Árbol de Cucharo	28	-	un
Planta de México	143	-	un
Planta de Achupalla	71	-	un
Árbol de Morochillo	113	-	un
Árbol de Arrayan	14	-	un

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	CONSTRUCCIONES PERTENECIENTES A LA SEÑORA MARIA MAGDALENA MALPUD VACCA		
C1	Construcción de un piso, con muros en adobe, pañetados y pintados, piso en concreto, cubierta en teja de barro, con cielo raso en madera y polisombra, fachada cuenta con 3 puertas en madera de (1.70mx0.70m). Distribución 2 habitaciones, cocina con piso en tierra, cuenta con hornilla en ladrillo, pañetado de (1.12m x 0.72m) x 0.48m, corredor con piso en concreto y pilares en madera de 0.15 de diámetro.	86.76	m²
C2	Baño con paredes en ladrillo, pañetado y esmaltado, cubierta en teja de asbesto cemento, cuenta con sanitario, lavamanos y ducha, puerta de acceso en triplex, al costado izquierdo se encuentra el Lavadero en ladrillo pañetado, con poceta enchapada en cerámica, cubierta en teja de asbesto cemento	5.80	m²
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	92,56	m²

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
	ANEXOS PERTENECIENTES AL SEÑOR JUAN MALPUD		
A1	Muros en tapia, ancho de 0,80m y altura de 2,3m.	29.02	m
A2	Enramada en con piso en tierra, cubierta en plástico soportado con estructura en madera.	6,58	m²
A3	Letrina con muros en ladrillo y piso en concreto, sin cubierta, de 1,14m x 0,89m	1.01	m²
	ANEXO PERTENECIENTES A LA SEÑORA MARIA MAGDALENA MALPUD VACCA		
A4	Cuyera en madera, cubierta con lamina de zinc, de 0,80m x 3,0m y 1,5m de alto	2,40	m²

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

FECHA DE ELABORACIÓN: Enero, 2019

Elaboró: Andrea Milena Enriquez (2002)-104

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

Revisó y Aprobó:

JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282158 NRÑ

HMV Consultoría

ÁREA TOTAL TERRENO	10.841,00	m²
ÁREA REQUERIDA	941,16	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
ÁREA SOBRANTE	9.899,84	m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	941,16	m²

OBSERVACIONES:

* Según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ipiales en el Articulo 47 Subsistema Hídrico, Se declara zonas de protección a 30 metros a lado y lado de un cauce. Por lo tanto, el predio tiene una zona de protección por cauce de agua de 185,14 m2.

*Área según Escritura Publica: No reporta.

*Área según Folio de Matricula: No reporta.

* Área según IGAC: 10.481,00.

Se realizara cabida y Linderos por acuerdo entre las partes.

PROYECTO	FICHA PREDIAL ID
CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO	RUPA-1.3-0059-A

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 1

	MARGEN	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
ÁREA REQUERIDA 756,02 m²		**NORTE:**	LINDERO PUNTUAL (7)	0,00 m
		SUR:	MARIA CECILIA AGUILERA GARCIA (20-1)	27,29 m
ABSCISA INICIAL K18+741,60	I	**ORIENTE:**	JUAN MALPUD (7-20)	86,50 m
ABSCISA FINAL K18+771,02	I	**OCCIDENTE:**	NATALI CRISTINA MITIS CHILAMA Y OTRO/MARIA LUISA VÁSQUEZ / VÍA AL CONTADERO AL MEDIO (1-7)	85,27 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 2

	MARGEN	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
ÁREA REQUERIDA 185,14 m²		**NORTE:**	LINDERO PUNTUAL (2)	0,00 m
		SUR:	MARIA CECILIA AGUILERA GARCIA (4-1)	29,04 m
ABSCISA INICIAL K18+856,11	I	**ORIENTE:**	FRUTAS Y VERDURAS PROPAPAS LTDA/ RIO BOQUERON AL MEDIO (2-4)	13,47 m
ABSCISA FINAL K18+868,03	I	**OCCIDENTE:**	JUAN MALPUD (1-2)	35,14 m

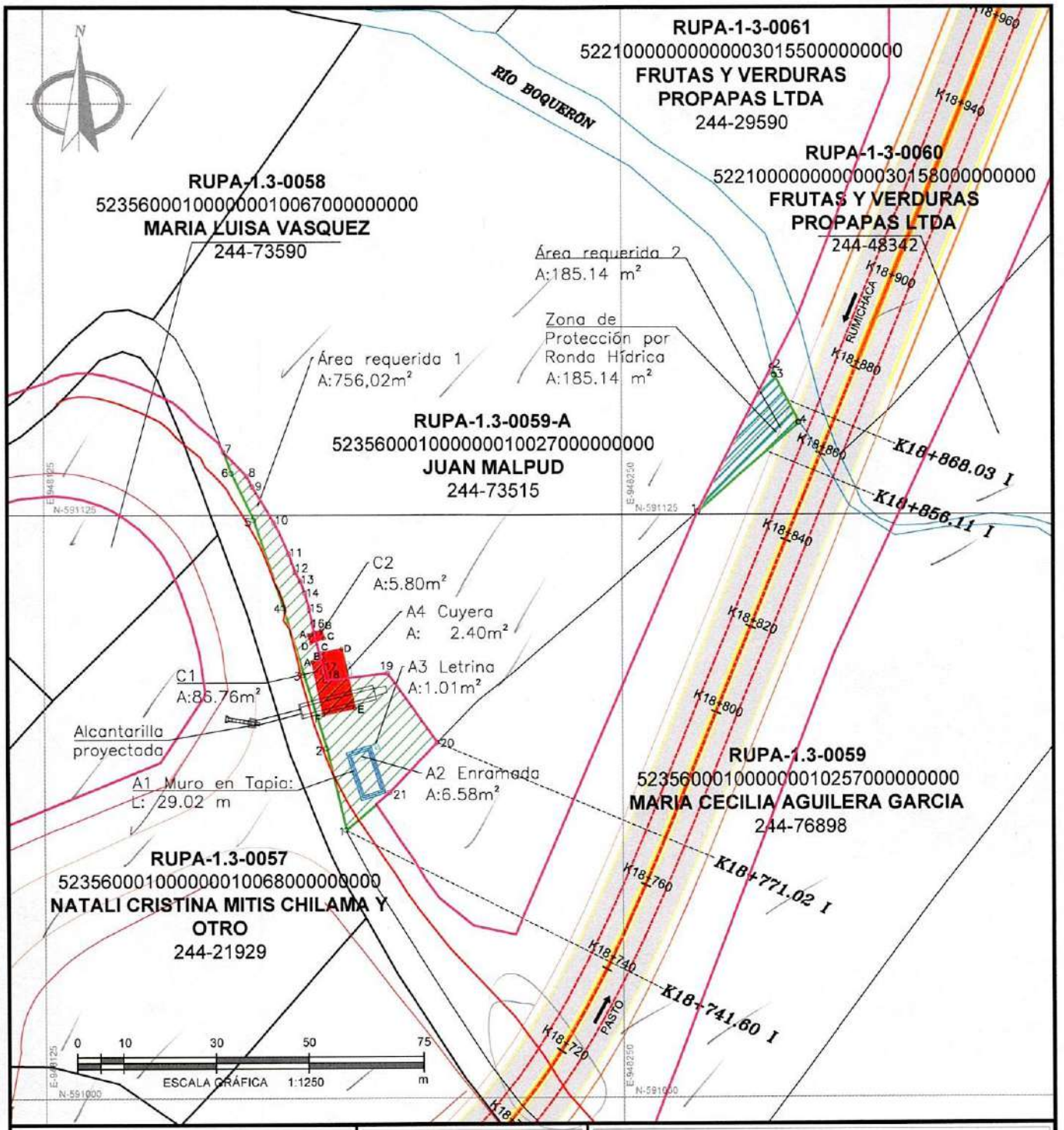
ELABORÓ		FIRMA
CONTRATISTA:	CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR	
PROFESIONAL:	ANDREA ENRÍQUEZ	
M.P.:	(2002)-104 CND	
FECHA DE ELABORACIÓN:	Enero. 2019	

JD.

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
Agencia Nacional de Infraestructura / CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR	RUMICHACA - PASTO	RUPA-1.3-0059-A
	ANEXO FICHA PREDIAL: ABSCISAS	

Área	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Margen	Longitud Efectiva
UF1.3- Área 1	K18+741,60	K18+771,02	I	0,00
UF1.3- Área 2	K18+856,11	K18+868,03	I	11,92
Longitud Efectiva Total				**11,92**

JD



PROYECTO RUMICHACA - PASTO

REVISION: ENERO DE 2019

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

UNION DEL SUR

Rumichaca Pasto

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: MALPUD JUAN

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:
941,16 M2	10.841,00 M2	92,56 M2	0,00 M2

FECHA ELAB.: ENERO DE 2019

ESCALA: 1:1250

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 1.3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IPIALES - NARIÑO

No. CATASTRAL: 52356000100000001002700000000

FICHA GRAFICA No.: RUPA-1.3-0059-A

NOMBRE ARCHIVO: RUPA-1.3-0059-A. DWG

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA -1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	591057.52	948190.06	17.87
2	591074.90	948185.91	16.54
3	591090.67	948180.90	15.15
4	591105.18	948176.56	19.76
5	591123.91	948170.24	11.08
6	591133.89	948165.45	4.87
7	591138.47	948163.80	7.21
8	591133.27	948168.78	2.62
9	591130.94	948170.00	8.98
10	591123.27	948174.67	7.33
11	591116.65	948177.83	4.19
12	591112.73	948179.30	2.14
13	591110.84	948180.32	2.73
14	591108.31	948181.33	3.60
15	591104.84	948182.30	5.15
16	591099.8	948183.38	8.64
17	591091.37	948185.29	1.94
18	591089.49	948185.76	13.51
19	591091.04	948199.18	18.42
20	591076.13	948209.98	14.88
21	591065.50	948199.57	12.41
1	591057.52	948190.06	
ÁREA REQUERIDA -1 (m2): 756.02			

COORDENADAS AREA CONSTRUCCIÓN- 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	591093.45	948182.93	2.58
B	591093.96	948185.45	1.57
C	591095.49	948185.11	4.33
D	591096.34	948189.36	13.08
E	591083.55	948192.10	6.94
F	591082.09	948185.32	11.61
A	591093.45	948182.93	
AREA CONSTRUCCION -1 (m2): 86.76			

COORDENADAS AREA CONSTRUCCIÓN -2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	591099.44	948182.01	3.11
B	591100.45	948184.95	1.87
C	591098.67	948185.54	3.09
D	591097.67	948182.61	1.87
A	591099.44	948182.01	
AREA CONSTRUCCION -2 (m2): 5.80			

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA -2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	591125.61	948266.42	35.14
2	591156.83	948282.54	1.89
3	591155.00	948283.00	11.57
4	591144.71	948288.30	29.04
1	591125.61	948266.42	
ÁREA REQUERIDA -2 (m2): 185.14			

PROYECTO RUMICHACA - PASTO

REVISION: ENERO DE 2019

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

CONCESIÓN UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto S.A.

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: MALPUD JUAN

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:
941,16 M2	10.841,00 M2	92,56 M2	0,00 M2

FECHA ELAB,: ENERO DE 2019

ESCALA: N/A

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 1.3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IPIALES - NARIÑO

No, CATASTRAL: 523560001000000010027000000000

FICHA GRAFICA No, RUPA-1.3-0059-A

NOMBRE ARCHIVO: RUPA-1.3-0059-A. DWG

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PROYECTO RUMICHACA - PASTO
NO. RADICACION: LAC 088 - 2018
PROPIETARIO: JUAN MALPUD
SOLICITADO POR: CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
DEPARTAMENTO DE NARIÑO
MUNICIPIO DE IPIALES
VEREDA: SAN JUAN
DIRECCIÓN: BOQUERON
PREDIO RUPA-1.3-0059-A

PASTO, FEBRERO DE 2019

TABLA DE CONTENIDO

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

2. RELACION DE DOCUMENTOS ANALIZADOS

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

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

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
6.1. Ubicación
6.2. Área del predio

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

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

8. CONSIDERACIONES GENERALES

9. RESULTADO DE AVALÚO

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

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

14. DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA

1. INFORMACIÓN GENERAL	
1.1 SOLICITANTE	Concesionaria vial Unión Del Sur
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Rural ✓
1.3 FECHA DE SOLICITUD	14/11/2018
1.4 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo – Rural
1.5 MARCO NORMATIVO	La determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se adelantó de conformidad a la Ley 14 de 1983, la Ley 388 de 1997, las resoluciones 620 de 2008 (IGAC) por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
1.6 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Boquerón ✓
1.7 VEREDA O BARRIO	San Juan ✓
1.8 MUNICIPIO	Ipiales ✓
1.9 DEPARTAMENTO	Nariño ✓
1.10 ABSCISAS	Inicial: K18+741,60 ✓ Final: K18+868,03 ✓ Margen Izquierda ✓ Tramo San Juan-Contadero ✓ Longitud Efectiva: 11,92 Metros ✓
1.11 USO ACTUAL DEL PREDIO	Agrícola ✓
1.12 USO PERMITIDO SEGÚN NORMA DE USO.	De conformidad con el Esquema de Ordenamiento territorial del Municipio de Contadero y la certificación del uso del suelo de la secretaria de Planeación del municipio de Ipiales – Nariño, el predio cuenta con un régimen normativo de uso RURAL AREA DE ACTIVIDAD 1: PROTECCIÓN EN VERTIENTE Uso principal: Áreas susceptibles para el desarrollo de actividades en favor de la protección de los recursos naturales y el ambiente por sus características geográficas y paisajistas. ✓ AREA DE ACTIVIDAD 2: AGRICULTURA SOSTENIBLE Uso principal: Comprenderá el desarrollo de todas aquellas actividades agrícolas con cultivos transitorios semipermanentes, y permanentes con técnicas y prácticas como la labranza mínima (menor afectación del suelo en la preparación del terreno), control biológico

	de plagas y enfermedades aplicación de abonos verdes y otras prácticas culturales que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos. Como especies promisorias a implementarse en estas áreas están los frutales de clima frío como: tomate de árbol, Mora (Rubus glauca), curuba (Passiflora mollisima) y uchuva, en áreas con Irrigación, la quinua y horticultura con especies como repollo (Brassica oleracea) coliflor lechuga zanahoria amarilla.
1.12 INFORMACIÓN CATASTRAL	
CEDULA CATASTRAL	52-210-00-01-0000-0001-0027-0-00-00-0000
Área de terreno	1 Ha 841 m2
Área de construcción	69 m²
Avalúo catastral (2019)	$ 957.000
1.13 FECHA DE LA VISITA	4 de febrero de 2019
1.14 FECHA DEL INFORME	6 de febrero de 2019
1.15 AVALUADOR COMISIONADO	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

2 RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS
2.13 Ficha Predial
2.14 Plano de Afectación
2.15 Estudio de Títulos
2.16 Certificado de Uso del Suelo
2.17 FMI 244-73515
2.18 Escritura Pública No 366 del 27 de julio de 1948 de la Notaria Primera de Ipiales.

3 INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.13 PROPIETARIO	Juan Malpud
3.14 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	La adquisición del predio se hizo mediante la Escritura Pública No 366 del 27 de julio de 1948 de la Notaria Primera de Ipiales.
3.15 MATRICULA INMOBILIARIA	244-73515
3.16 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Sobre el predio objeto de estudio no recaen gravámenes y/o limitaciones al dominio.

4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.13 GENERALIDADES	Sector con influencia de vía intermunicipal, con uso actual mixto de construcciones para vivienda rural, cultivos permanentes, semipermanentes y transitorios, clima Frio húmedo, temperatura media de 11° C, 2572 msnm, vías pavimentadas del tipo V1 y V2.
4.14 DELIMITACIÓN	El predio Boquerón se encuentra en la Vereda San Juan la cual se encuentra en un sector determinado de la siguiente manera:

	Norte: Municipio de Contadero. Sur: Vereda Chiranques. Oriente: Municipio de Cordoba. Occidente: Municipio de Gualmatan.
4.15 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	Económicamente el sector depende del desarrollo de la actividad agropecuario con vivienda rural.
4.16 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural
4.17 TOPOGRAFÍA	26-50% Fuertemente quebrado ✓
4.18 CARÁCTERISTICAS CLIMATICAS	Altura: 2.572 m.s.n.m. Temperatura media: 11°C.
4.19 CONDICIONES AGROLÓGICAS	Tipo de suelo: MA4 Clima: Frio Seco. Litología: Tobas, Lapilli y Aglomerados. Taxonomía: Typic Haplustepts, Typic Ustorthents, Dystrudepts. Características de suelos: Bien drenados, profundos a superficiales. Erosión: Baja a Muy Baja.
4.20 SERVICIOS PUBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.21 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Ipiales.
4.22 VIAS DE ACCESO AL SECTOR	El sector se ubica al Nor-Oriente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, el sector cuenta con acceso por vías veredales desde la vía Panamericana, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales).

5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

AREA DE ACTIVIDAD 1: PROTECCIÓN EN VERTIENTE

Uso principal: Áreas susceptibles para el desarrollo de actividades en favor de la protección de los recursos naturales y el ambiente por sus características geográficas y paisajistas.
Uso complementario: Estas áreas poseen aptitud para el desarrollo de acciones como la revegetalización forestal y/o silvopastoril, las cuales se enfocan a restituir la cobertura

vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas, además de otras actividades que faciliten la regeneración natural, con el objeto de recuperar gradualmente y a largo plazo estos ecosistemas

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

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

AREA DE ACTIVIDAD 2: AGRICULTURA SOSTENIBLE

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

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

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

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

6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
6.1 UBICACIÓN	El predio Boquerón se encuentra en la vereda Boquerón en el municipio Ipiales-Nariño. El área requerida se encuentra determinada así: Abscisa Inicial: K18+741,60 Abscisa Final: K19+868,03 Margen Izquierda Tramo San Juan-Contadero Longitud Efectiva: 11.92 Metros Nota: Según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ipiales en el Articulo 47 Subsistema Hídrico, Se declara zonas de protección a 30 metro s a lado y lado de un cauce. Por lo tanto, el predio tiene una zona de protección por cauce de agua de 185.14 m2.
6.2 ÁREA DEL PREDIO	Área Total: 10841,00 m^2 Área Requerida: 941,16 m^2 Área Remanente: 0,0 m^2 Área Sobrante: 9899,84 m^2 Área total requerida: 941,16 m^2 Fuente: Ficha predial
6.3 LINDEROS GENERALES	Son los contenidos en la Escritura Pública No 366 del 27 de 1948 Notaria Primera de Ipiales, y son: "Oriente con propiedades de Rosario Hernandez y Cristobal Quenguan, Mojones al medio; y con carretera publica; Norte con el Rio Boqueron, Occidente con las de Luisa Quenguan y Luisa Vasquez zanja por medio; y Sur con las de Leopoldino Cadena carretera por medio"
6.4 LINDEROS DEL AREA REQUERIDA FUENTE: Linderos identificados con base en la Ficha Predial RUPA-1.3-0059A	**Área requerida 1:** **Norte:** En longitud de 00,00 m con lindero puntual (7) **Sur:** En longitud de 27.29 m con predio de Maria Cecilia Aguilera Garcia (20 a 1) **Oriente:** En longitud de 86.50 m con predio de Juan Malpud, (7 a 20) **Occidente:** En longitud de 85.27 m con predio de Natali Cristina Mitis Chimala y otro/ Maria Luisa Vasquez / Via al Contadero al Medio (1 a 7) **Área requerida 2:** **Norte:** En longitud de 00,00 m con lindero puntual (2) **Sur:** En longitud de 29.04 m con predio de Maria Cecilia Aguilera Garcia (4 a 1)

<table>
<tr><td></td><td>Oriente: En longitud de 13.47 m con predio de Frutas y Verduras Propapas LTDA / Rio Boqueron al Medio (2 a 4)
Occidente: En longitud de 35.14 m con predio de Juan Malpud (1 a 2)</td></tr>
<tr><td>6.5 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO</td><td>Predio al cual se llega por la vía intermunicipal Contadero – San Juan la cual se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.</td></tr>
<tr><td>6.6 SERVICIOS PÚBLICOS CON QUE CUENTA EL PREDIO</td><td>Acueducto veredal, energía eléctrica.</td></tr>
<tr><td>6.7 FORMA GEOMETRICA</td><td>Irregular</td></tr>
<tr><td>6.8 UNIDADES FISIOGRAFICAS</td><td>
<table>
<tr><th>Unidad Fisiográfica</th><th>Topografía</th><th>Clasificación del suelo</th><th>Uso Normativo</th><th>Uso actual</th></tr>
<tr><td>1</td><td>26%-50% Fuertemente quebrada</td><td>Rural</td><td>Agricultura sostenible</td><td>Agropecuario</td></tr>
<tr><td>2</td><td>26%-50% Fuertemente quebrada</td><td>Rural</td><td>Protección en vertiente</td><td>Agropecuario</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>6.9 EXPLOTACION ACTUAL DEL SUELO</td><td>Agrícola</td></tr>
<tr><td>6.10 CONSTRUCCIONES</td><td>La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.
CP1-Vivienda.
CP2-Baño.</td></tr>
<tr><td>6.11 ESPECIFICACIONES</td><td>1-Construcción de un piso, con muros en adobe, pañetados y pintados, piso en concreto, cubierta en teja de barro, con cielo raso en madera y polisombra, fachada cuenta con 3 puertas en madera de (1.70mx0.70m). Distribución 2 habitaciones, cocina con piso en tierra, cuenta con hornilla en ladrillo, pañetado de (1.12m x 0.72m) x 0.48m, corredor con piso en concreto y pilares en madera de 0.15 de diámetro.

2-Baño con paredes en ladrillo, pañetado y esmaltado, cubierta en teja de asbesto cemento, cuenta con sanitario, lavamanos y ducha, puerta de acceso en tríplex, al costado izquierdo se encuentra el Lavadero en ladrillo pañetado, con poceta enchapada en cerámica, cubierta en teja de asbesto cemento</td></tr>
<tr><td colspan="2">a. CONSTRUCCIONES ANEXAS</td></tr>
<tr><td></td><td>CA 1: Muros en tapia, ancho de 0,80m y altura de 2,3m.
CA 2; Enramada en con piso en tierra, cubierta en plástico soportado con estructura en madera.</td></tr>
</table>

	CA 3: Letrina con muros en ladrillo y piso en concreto, sin cubierta, de 1.14m x 0.89m CA 4: Cuyera en madera, cubierta con lámina de zinc, de 0.80m x3.0m y 1.5m de alto

b. CULTIVOS / ESPECIES	Especie	Cantidad	Unidad	Estado Fitosanitario	Estado Fenológicos
	Ornamentales	50	UN	Bueno	Producción
	Árbol de capulí	6	UN	Bueno	Producción
	Árbol de Acacio	10	UN	Bueno	Producción
	Planta de mirto	4	UN	Bueno	Desarrollo
	Árbol de guarango	14	UN	Bueno	Producción
	Planta de chilca	113	UN	Bueno	Producción
	Planta de vicundo	142	UN	Bueno	Producción
	Árbol de cucharo	28	UN	Bueno	Producción
	Planta de mexico	143	UN	Bueno	Producción
	Planta de achupalla	71	UN	Bueno	Producción
	Árbol de morochillo	113	UN	Bueno	Producción
	Árbol de arrayan	14	UN	Bueno	Producción

3 METODOLOGIA VALUATORIA

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

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

METODOLOGIA DE COMPRACION O DE MERCADO

Consiste en una investigación de precios en la zona, la cual se realiza utilizando técnicas de investigación de mercado, haciendo las averiguaciones sobre los predios donde las condiciones generales de mercadeo y características de los mismos sean similares a las

del predio objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.
Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

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

VALORACION DE LAS ESPECIES VEGETALES.

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

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

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

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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

ESTUDIO DE MERCADO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3107848977	Francisco Malpud	Ipiales	Boqueron-Corregimiento San Juan	Lote	$ 135.000.000	0,5000	0
2	3225828625	Milena Corral	Ipiales	Puente vía a Cordoba Corregimiento de San Juan	Lote	$ 125.000.000	0,5000	0
3	3167834173	Carlos Vallejo	Ipiales	Corregimiento San Juan	Lote	$ 125.000.000	0,5300	0

DEPURACION DE MERCADO

MERCADO									
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO	
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)
1	3107848977	Francisco Malpud	Ipiales	Boqueron-Corregimiento San Juan	Lote	$ 135.000.000	$ 133.650.000	0,50	$ 267.300.000
2	3225828625	Milena Corral	Ipiales	Puente vía a Cordoba Corregimiento de San Juan	Lote	$ 125.000.000	$ 123.750.000	0,50	$ 247.500.000
3	3167834173	Carlos Vallejo	Ipiales	Corregimiento San Juan	Lote	$ 125.000.000	$ 123.750.000	0,53	$ 233.490.566
MEDIA ARITMETICA					$ 249.430.188,69				
DESVIACION ESTÁNDAR					16.987.162,14	LIMITE SUPERIOR	$ 266.417.350,82		
COEFICIENTE DE VARIACION					6,81%	LIMITE INFERIOR	$ 232.443.026,54		
VALOR ADOPTADO / HA					$260.000.000				

PROCESAMIENTO ESTADISTICO

ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	Ipiales	Lote	$ 267.300.000
2	Ipiales	Lote	$ 247.500.000
3	Ipiales	Lote	$ 233.490.566
PROMEDIO			**$ 249.430.189**
DESVIACION ESTÁNDAR			**16.987.162**
COEF DE VARIACION			**6,81**
LIMITE SUPERIOR			**$ 266.417.351**
LIMITE INFERIOR			**$ 232.443.027**
VALOR ADOPTADO			**$ 260.000.000**

De acuerdo con el estudio de mercado realizado para el sector se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta la ubicación y acceso del predio objeto de avalúo comercial:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1 y 2	(Ha)	$ 260.000.000

ANALISIS DESCRIPTIVO DE LOS DATOS OBTENIDOS

OFERTA1: Lote de 5000 m2 ubicado en la vereda El Boqueron, con uso actual agropecuario y pendiente semi-plana, el predio se encuentra en pastos y no cuenta con construcciones.

OFERTA2: Finca de 5000 m² cerca a la vía Panamericana, cerca al puente que conduce al corregimiento de Cordoba, con uso actual agrícola y pendiente ligeramente inclinada, el predio cuenta con acueducto veredal.

OFERTA3: Finca de 5300 m2 en el Municipio de Ipiales cerca al corregimiento de San Juan sobre la vía Panamericana, con uso actual de pastos y pendiente plana, cuenta acueducto veredal.

7.2 CULTIVOS O ELEMENTOS PERMANENTES

Especie	Estado y Conerv.	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Sub- total
Ornamentales	Bueno-Producción	50	UN	$ 27.000	$ 1.350.000
Arbol de Capuli	Bueno-Producción	6	UN	$ 48.000	$ 288.000
Arbol de Acacio	Bueno-Producción	10	UN	$ 48.000	$ 480.000
Planta de Mirto (Ornamental)	Bueno-Desarrollo	4	UN	$ 8.000	$ 32.000
Arbol de Guarango	Bueno-Producción	14	UN	$ 33.000	$ 462.000
Planta de Chilca	Bueno-Producción	113	UN	$ 70.000	$ 7.910.000
Planta de Vicundo	Bueno-Producción	142	UN	$ 27.000	$ 3.834.000
Arbol de Cucharo	Bueno-Producción	28	UN	$ 33.000	$ 924.000
Planta de Mexico	Bueno-Producción	143	UN	$ 33.000	$ 4.719.000
Planta de Achupalla	Bueno-Producción	71	UN	$ 14.000	$ 994.000
Arbol de Morochillo	Bueno-Producción	113	UN	$ 14.000	$ 1.582.000
Arbol de Arrayan	Bueno-Producción	14	UN	$ 48.000	$ 672.000
	VALOR TOTAL				$ 23.247.000

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

7.3 PARA LAS CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICION:

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

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: La franja objeto de adquisición presenta las siguientes construcciones principales.

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS CP1	CARACTERÍSTICAS CP2
	Construcción de un piso	Construcción de un piso
CIMENTACIÓN	Ciclópea	Concreto
ESTRUCTURA	Muro de Carga, sistema porticado madera y adobe	Mampostería
ENTREPISO	No aplica	No aplica
FACHADA	Adobe pañetado y pintado	Ladrillo pañetado y esmaltado
CUBIERTA	Teja de barro	Asbesto cemento
CIELO RASO	Madera y Polisombra	No aplica
PISOS	Concreto	Concreto
COCINA	Hornilla en ladrillo	No aplica
BAÑOS	No aplica	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	No aplica	Pañetado
ACABADOS MUROS	Pañete y pintura	Pañetado
OTROS	No aplica.	No aplica
VETUSTEZ	20 años aprox	5 años aprox
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno

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

CONSTRUCCION	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1 MURO	30	Malo	70
CA2 ENRAMADA	15	Bueno a Regular	50
CA3 LETRINA	15	Bueno a Regular	50
CA4 CUYERA	15	Bueno a Regular	50

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CP1 VIVIENDA	20	70	28,57%	2	20,43%	$ 604.674,22	$123.531	$481.144	$481.000
CP2 BAÑO	5	70	7,14%	2	6,26%	$ 821.987,80	$51.477	$770.461	$770.000
CA1 MURO	30	70	42,86%	4	67,04%	$ 499.495,01	$334.849	$164.646	$165.000
CA2 ENRAMADA	15	50	30,00%	2,5	25,99%	$ 94.426,99	$24.541	$69.886	$70.000
CA3 LETRINA	15	50	30,00%	2,5	25,99%	$ 826.726,70	$214.865	$611.862	$612.000
CA4 CUYERA	15	50	30,00%	2,5	25,99%	$ 134.826,08	$35.041	$99.785	$100.000

8 CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El acceso a predio se realiza por la vía intermunicipal que conduce del municipio de Contadero a San Juan, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, el sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energia electrica y acueducto veredal.
- El predio presenta un topografía definida como fuertemente quebrada 26 – 50 %
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas n esta propiedad en la fecha
- Realizada la investigación y homogenizando las características particulares en cuanto: I) área, II) uso; III) ubicación; IV) topografía, para la determinación del valor, se concluyó que las franjas determinadas como zonas de protección por cuerpo de agua, no presentan diferenciación en cuanto al valor adoptado, frente al resto del bien inmueble, situación que se explica por su categorización (Suelo Rural) dentro del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Ipiales, en donde solo se cuenta con un acueducto veredal destinado para el consumo

humano, bajo esta perspectiva las zonas aledañas a fuentes hídricas, son beneficiadas en cuanto a la explotación y desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias, en este orden de ideas se concluyó que el valor del metro cuadrado, adoptado para estas franjas de terreno, no debe ser objeto de ningún tipo de depreciación al momento de realizar la correspondiente valoración del bien inmueble.

9 AVALUO COMERCIAL

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

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO				
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUB- TOTAL
Terreno U.F.1	0,094116	Ha	$ 260.000.000	$ 24.470.160
CP1 VIVIENDA	86,76	M2	$ 481.000	$ 41.731.560
CP2 BAÑO	5,80	M2	$ 770.000	$ 4.466.000
CA1 MURO	29,02	M	$ 165.000	$ 4.788.300
CA2 ENRAMADA	6,58	M2	$ 70.000	$ 460.600
CA3 LETRINA	1,01	M3	$ 612.000	$ 618.120
CA4 CUYERA	2,40	M2	$ 100.000	$ 240.000
Cultivos o especies	GLOBAL		$ 23.247.000	$ 23.247.000
VALOR TOTAL				**$ 100.021.740**

SON: CIEN MILLONES VEINTIUN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS ($100.021.740) M/CTE.

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

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

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

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

- El valuador se encuentra certificado y capacitado para realizar valoraciones de esta clase de bien inmueble.
- El valuador ha realizado la visita o verificación personal al bien predio objeto de avalúo comercial.

12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

De ninguna manera el valuador será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (certificado de tradición).

El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

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

JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Avaluador comisionado
Director de Avalúos
Representante Legal
Lonja de Avalúos de Colombia
R.A.A: AVAL-12950688

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ
Avaluador comisionado
R.A.A: AVAL-1014242133

JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro comité aprobación avalúos
RAA AVAL-12975725

CARLOS FERNANDO ARANGO R.
Miembro comité aprobación avalúos
R.A.A: AVAL-98389252

14. DOCUMENTOS ANEXOS
ANEXO FOTOGRAFICO

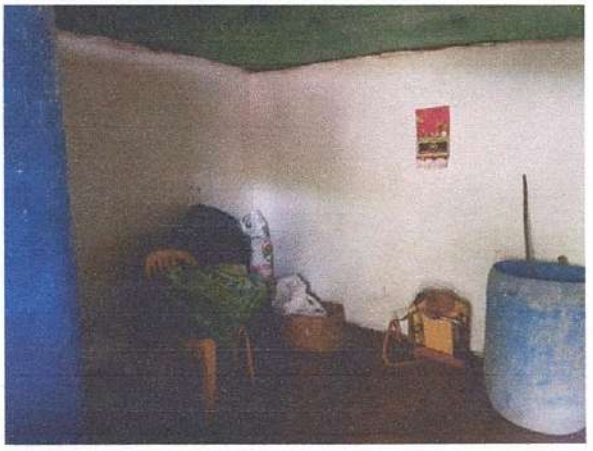
ENTORNO

VISTA GENERAL DEL PREDIO

CONSTRUCCION PRINCIPAL 1

CONSTRUCCION PRINCIPAL 1

CONSTRUCCION PRINCIPAL 1



CONSTRUCCION PRINCIPAL 1

CONSTRUCCION PRINCIPAL 2

CONSTRUCCION PRINCIPAL 2

CONSTRUCCION ANEXA1

CONSTRUCCION PRINCIPAL 1

CONSTRUCCION PRINCIPAL 1

CONSTRUCCION ANEXA4

CONSTRUCCION ANEXA 2

CONSTRUCCION ANEXA 3

CHILCA

CAPULI

GUARANGO

CULTIVOS Y ESPECIES

VICUNDO Y CUCHARO

ORNAMENTALES

MIRTO

BOSQUE

ANEXO TABLA DE CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	DESARROLLO	PRODUCCION	DECADENCIA
Árbol de Acacia	14.000,0 /UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Aguacate	78.000 / Und.	260.000 / Und.	129.000 / Und.
Árbol de Aliso	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Arrayán	14.000 /Und.	48.000 /Und	24.000 /Und.
Árboles de Alba Resina	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Babaco		20.000/und	
Árbol de Capulí	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Cedrillo	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Cerote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.0000,0/UNIDAD
Árbol de Ciprés	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Colla	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.0000,0/UNIDAD
Árbol de Cucharo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Chichagua	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árbol de Chilacuán	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Chilca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Durazno	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Encino	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Espina Amarilla	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árboles de Eucalipto	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Guanto o Borrachero	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de gradillo		80.000/und	
Árbol de guarango	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Árbol de Juco	4.700/und	15.700/und.	7.850/und.
Árbol de Lechero	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Limón	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Moquillo		20.000/und.	
Árbol de Mote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Manzana	14.000 / Und.	48.000 / Und.	24.000 / Und.
Árbol de Marco	14.000,0/UNIDAD	48.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD
Árbol de Mayo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Morochillo	4.200 / Und.	14.000 / Und.	7.000 / Und.
Árbol de Naranja	64.000 / Und.	212.000 / Und.	106.000 / Und.
Árbol de Nogal	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Níspero		40.000/und.	
Árbol de Pera	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Pino	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Pandala	20.700/und	69.000/und.	34.500/und.
Árbol de Pumamaque	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD

Árbol de Sauco Blanco	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Árbol de Tomate	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Cerca Viva	750 / ML	2.500 / ML	1.250 / ML
Cultivo de árboles de chilca, colla y carrizo	3.500 / Und.	12.000 / Und.	6.000 / Und.
Cultivo de Arveja		8.400.427 / Ha.	
Cultivo de Acelga (m2)	320/m2	1.050/m2	530/m2
Cultivo de cebolla	2600/m2	4.000/m2	1.600/m2
Cultivo de Cilantro	108/m2	180/m2	220/m2
Cultivo de Fríjol		4.592.697 / Ha.	
Cultivo de Haba		7.248.346/	
Cultivo de Lechuga		11.436.079/Ha	
Cultivo de Maíz		2.469.571 / Ha.	
Cultivo de Mora Silvestre	979/ m2	3.264/ m2	1.632/ m2
Cultivo Mixto		2.016.000 / Ha.	
Cultivo de Papa		6.093.432 / Ha.	
Cultivo de Pasto (Saboya)		3.412.241 / Ha.	
Cultivo de Pasto de corte		4.177.816 / Ha.	
Cultivo de Repollo	2.640/m2	4.400/m2	1.760/m2
Curuba	60.000/und	100.000/und.	40.000/und
Especies Menores (Mexico)		33.000 /und.	15.000/und.
Limón	48.000/und	56.000/und	32.000/und
Lulo	1800/und.	3.000/und	1.200/ und
Lechuga (m2)	600/m2	2.000/m2	1.280/m2
Mamoncillo	150.000/und.	250.000/und	100.000/und.
Naranja	60.000/und	100.000/und	40.000/und.
Planta de Ají	1.800	3.000/und.	1.200/und
Planta de Achira		7.000/und	
Planta Aromática de Marco	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Ajenjo	950/und	3.200/und.	1.600/und
planta de Batata		5.000/und	
Planta de achupalla		14.000/Und.	
Planta de Carrizo	3500,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD	6.000,0/UNIDAD
Planta de Cerote	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Chilca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Planta de Cidrón	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Colla	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Cujaca	21.000,0/UNIDAD	70.000,0/UNIDAD	35.000,0/UNIDAD
Plantas de Calabaza	7.000,0/UNIDAD	24.0000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Planta de Escancel	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Fique	6.000 / Und.	21.000 / Und.	11.000 / Und.
Planta de Flor de Quinde	10.000 / Und.	33.000 / Und.	16.000 / Und.
Planta de Freijoa	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.

Planta de Granadilla	3.200 / Und.	11.000 / Und.	5.300 / Und.
Planta de Haba		197/und	
Planta de Haba (M2)		725/m2	
Planta de Hierba buena	950/und	3.200/und.	1.600/und
Plantas de Lechero	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Mayo	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/UNIDAD
Planta de Menta	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Mora Silvestre	7.000,0/UNIDAD	24.000,0/UNIDAD	12.000,0/UNIDAD
Plantas Ornamentales y planta de Mirto	8.000,0/UNIDAD	27.000,0/UNIDAD	14.000,0/UNIDAD
Planta de Reina	3.200 / Und.	11.000 / Und.	5.300 / Und.
Planta de Ruda	950/und	3.200/und.	1.600/und
Planta de Siempre Viva	1.200 / Und.	3.750 / Und.	1.900 / Und.
Planta de Toronjil	950/und	3.200/und.	1.600/und
Planta de Uchuva	5.300 / Und.	18.000 / Und.	8.800 / Und.
Planta de Veranera		15.000/und.	
Planta de Yuca		5.600/und	
Planta de Zapallo	7.000 / Und.	24.000 / Und.	12.000 / Und.
Uvilla	1.680/und.	2.800/und.	1.120/und.
DALIA	3.300/und	11.000 und	5.500/und
Vicundo (bromelia silvestres, chaguar, planta ornamental)	8.000 / UNIDAD	27.000 / UNIDAD	14.000 / UNIDAD

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

Salarios por hora

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

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

ANEXO PRESUPUESTOS

CP1 VIVIENDA				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRELIMINARES				
Replanteo	m2	86,76	$ 2.525,00	$ 219.069,00
Excavacion Manual (Descapote)	m3	26,03	$ 19.106,00	$ 497.329,18
MAMPOSTERIA				
Postes de madera inmunizado 10m	un	6,00	$ 570.482,00	$ 3.422.892,00
Adobe (0,6 Arena - 0,4 Arcilla)	m2	104,30	$ 18.161,70	$ 1.894.265,31
Pañete Liso 1:3	m2	208,6	$ 18.656,00	$ 3.891.641,60
Estuco y Vinilo 3 Manos	m2	188,6	$ 14.305,00	$ 2.697.923,00
Hornilla (Ladrillo + Pañete)	m3	0,81	$ 129.892,00	$ 105.212,52
CUBIERTA Y CARPINTERIA EN MADERA				
Teja de Barro "S" Natural	un	86,76	$ 53.963,00	$ 4.681.829,88
Puerta Madera	un	3,00	$ 89.010,00	$ 267.030,00
Cielo Raso en madera y Polisombra	m2	86,76	$ 15.210,00	$ 1.319.619,60
Estructura de madera para teja de barro	ml	80,00	$ 45.199,00	$ 3.615.920,00
Puntillas con cabeza 5 1000g puma	kg	6,00	$ 5.400,00	$ 32.400,00
INSTALACIONES ELECTRICAS				
Salidas Electricas Luminarias	un	8	$ 168.346,00	$ 1.346.768,00
Salidas Interruptor	un	4	$ 94.057,00	$ 376.228,00
Salidas Electricas Toma Muro	un	4	$ 150.190,00	$ 600.760,00
Tablero 12 Circuitos	un	1	$ 270.819,00	$ 270.819,00
PISOS				
piso en concreto	m2	68,16	$ 99.747,00	$ 6.798.755,52
Piso en tierra	m2	18,60	$ 9.825,00	$ 182.745,00
MANO DE OBRA				
Hora cuadrilla AA con prestaciones	Hc	741,32	$ 17.369,00	$ 12.875.987,08
Total Costo Directo				$ 45.097.194,69
Administracion		5%		$ 2.254.859,73
Imprevistos		3%		$ 1.352.915,84
Utilidad		7%		$ 3.156.803,63
Total AIU		15%		$ 6.764.579,20
IVA sobre utilidad (19%)		19%		$ 599.792,69
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				**$ 52.461.566,58**
TOTAL CANTIDAD				**86,76**
VALOR UNITARIO				**$ 604.674,58**

Fuente: Construdata.

CP2 BAÑO				
Desglose del ítem	**unidad**	**valor unit**	**Cantidad**	**Valor por APU**
PRELIMINARES				
Excavacion Manual	m3	$ 19.106,00	0,87	$ 16.622,22
Replanteo	m2	$ 2.525,00	5,80	$ 14.645,00
PISO				
Piso en concreto	m3	$ 99.747,00	5,80	$ 578.532,60
MAMPOSTERIA				
Muro Bloque Estriado	m2	$ 40.440,00	18,00	$ 727.920,00
Lavadero Ladrillo pañetado + enchapes	Un	$ 498.750,00	1,00	$ 498.750,00
CUBIERTA				
Cubierta de asbesto cemento	m2	$ 53.805,00	5,80	$ 312.069,00
Estructura de madera para teja de fibrocemento	ml	37.388,00	12,00	$ 448.656,00
ACABADOS				
Pañete Liso 1:3	m2	$ 18.656,00	36,00	$ 671.616,00
INSTALACIONES HIDRAULICAS				
Ducha + Griferia	un	$ 221.500,00	1,00	$ 221.500,00
Lavamanos + Griferia	un	$ 91.916,00	1,00	$ 91.916,00
Sanitario	un	$ 237.900,00	1,00	$ 237.900,00
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA con Prestaciones	m2	$ 17.369,00	16,00	$ 277.904,00
Total Costo Directo				$ 4.098.030,82
Administracion		5%		$ 204.901,54
Imprevistos		3%		$ 122.940,92
Utilidad		7%		$ 286.862,16
Total AIU		15%		$ 614.704,62
Iva sobre utilidad		19%		$ 54.503,81
Valor Total				**$ 4.767.239,25**
Cantidad				**5,80**
Valor Unitario				**$ 821.937,80**

Fuente: Construdata.

CA1. Muro de Tapia				
ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
PRELIMINARES				
Descapote a maquina	m3	$ 9.825,00	6,96	$ 68.382,00
Replanteo	m	$ 2.525,00	29,02	$ 73.275,50
CIMENTACION				
Cimentacion Ciclopea	m3	$ 290.931,00	2,61	$ 759.329,91
sobrecimiento en bloque	m	$ 112.242,00	29,02	$ 3.257.262,84
MAMPOSTERIA				
Tapia (0,6 Arena - 0,4 Arcilla)	m3	$ 18.161,70	66,74	$ 1.212.111,86
ACABADOS				
Pañete Liso Muros 1:4	m2	$ 17.993,00	133,48	$ 2.401.705,64
Pintura	m2	$ 14.305,00	133,48	$ 1.909.431,40
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA con prestaciones	Hc	$ 17.369,00	160,00	$ 2.779.040,00
Total Costo Directo				$ 12.460.539,15
Administracion		5%		$ 623.026,96
Imprevistos		3%		$ 373.816,17
Utilidad		7%		$ 872.237,74
Total AIU		15%		$ 1.869.080,87
IVA Sobre utilidad		19%		$ 165.725,17
Total				**$ 14.495.345,19**
Cantidad				**29,02**
Valor adoptado				**$ 499.495,01**

Construccion Anexa 2. Ramada				
Desglose del ítem	nida	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
PRELIMINARES				
Replanteo	m2	$ 2.525,00	6,58	$ 16.614,50
CUBIERTA				
Pilietileno Negro Cal 2.5 5.7M X Kg	kg	$ 4.663,00	1,00	$ 4.663,00
Estructura de madera	m	37.388,00	10,00	$ 373.880,00
MANO DE OBRA				
Hora cuadrilla AA con prestaciones	Hc	$ 17.369,00	8,00	$ 138.952,00
Total Costo Directo				$ 534.109,50
Administracion		5%		$ 26.705,48
Imprevistos		3%		$ 16.023,29
Utilidad		7%		$ 37.387,67
IVA Utilidad (19%)		19%		$ 7.103,66
Total AIU				$ 80.116,43
Total Tipologia				**$ 621.329,58**
Cantidad				**6,58**
Valor Unitario				**$ 94.426,99**

Fuente: Construdata.

CA3 LETRINA				
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
PRELIMINARES				
Excavacion Manual	m3	$ 19.106,00	0,101	$ 1.929,71
Replanteo	m2	$ 2.525,00	1,01	$ 2.550,25
CIMENTACION				
Placa en Concreto 3000 PSI	m2	$ 99.747,00	1,01	$ 100.744,47
MAMPOSTERIA				
Muro Bloque Estriado	m2	$ 40.440,00	4,00	$ 161.760,00
INSTALACIONES SANITARIAS				
Sanitario	un	$ 237.900,00	1,00	$ 237.900,00
MANO DE OBRA				
Hora cuadrilla DD con prestaciones	hc	$ 26.612,00	8,00	$ 212.896,00
Total Costo Directo				$ 717.780,43
Administracion	5%			$ 35.889,02
Imprevistos	3%			$ 21.533,41
Utilidad	7%			$ 50.244,63
Total AIU	15%			$ 107.667,06
Iva sobre utilidad	19%			$ 9.546,48
Total Tipologia				**$ 834.993,97**
Cantidad				**1,01**
Valor Unitario				**$ 826.726,70**

Fuente: Construdata.

Construccion Anexa 4. Cuyera				
Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad	Valor por APU
PRELIMINARES				
Replanteo	m2	$ 2.525,00	2,40	$ 6.060,00
CERRAMIENTO				
Estructura de madera	ml	$ 22.906,00	7,20	$ 164.923,20
Teja de Zinc	m2	$ 20.230,00	2,4	$ 48.552,00
Puntillas con cabeza 5 1000g puma	kg	$ 5.400,00	1,0	$ 5.400,00
MANO DE OBRA				
Hora cuadrilla DD con prestaciones	Hc	$ 26.612,00	2,00	$ 53.224,00
Total Costo Directo				$ 278.159,20
Administracion	5%			$ 13.907,96
Imprevistos	3%			$ 8.344,78
Utilidad	7%			$ 19.471,14
IVA (Utildiades)	19%			$ 3.699,52
Total AIU				$ 41.723,88
Total Tipologia				**$ 323.582,60**
Cantidad				**2,40**
Valor Unitario				**$ 134.826,08**

Fuente: Construdata.

ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS PREDIO RUPA-1.3-0059A

CONCEPTOS GENERALES

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

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

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

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

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

CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE	
PREDIO DIRECCION CATASTRAL	
ITEM	SUBTOTAL $
Gastos de Notariado y Registro por venta a	$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	$ -
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	$ 750.000 -
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	$ 750.000 -

- **NOTA 1: La entidad contratante y/o el comprador procederá a sufragar las expensas de notariado y registro, para lo cual el propietario procederá a presentar los comprobantes de cobro emitidos por la notaria.**
- **NOTA 2: El municipio del Ipiales es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.**
- **NOTA 3: El municipio de Ipiales, no contempla costos de desconexión y cancelación del servicio de acueducto y alcantarillado.**
- **NOTA 4: Los gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje son de bienes muebles pertenecientes al propietario.**

CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

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

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	$100.021.740,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	$750.000,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$0,00
TOTAL	**$100.771.740,00**
SON: CIEN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS ($100.771,740) M/CTE.	

I. CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

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

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

IMPUESTO PREDIAL:

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avaluó, así:
1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
4o Trimestre: del 1o de octubre al31 de diciembre, se reconocerá el 0%".

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

Cordialmente,

José Omar Bermeo Parra
Representante Legal
Lonja de Avalúos de Colombia
Director de avalúos
RAA AVAL-12950688

Omar Alexis Pinzón Rodríguez
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-1014242133

Julio César Bravo Garreta
Miembro comité aprobación de avalúos
RAA AVAL-12975725

Carlos Fernando Arango Revelo
Miembro comité aprobación de avalúos
RAA AVAL – 98389252

ACTA DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE AVALÚOS

Fecha: 6 febrero de 2019

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

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

No. Radicación	Avaluador Comisionado	Predio (s)	Valor Avalúo
LAC 088-2018	OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ	RUPA-1.3-0059A FMI 244-73515 Cedula catastral 52-210-00-01-0000-0001-0027-0-00-00-0000	$100.771.740

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

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	$100.021.740,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	$750.000,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$0,00
TOTAL	**$100.771.740,00**
SON: CIEN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS ($100.771,740) M/CTE.	

Asistentes a la sesión:

José Omar Bermeo Parra
Representante Legal
Lonja de Avalúos de Colombia
Director de avalúos
RAA AVAL-12950688

Omar Alexis Pinzón Rodríguez
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-1014242133

Julio César Bravo Garreta
Miembro comité aprobación de avalúos
RAA AVAL-12975725

Carlos Fernando Arango Revelo
Miembro comité aprobación de avalúos
RAA AVAL – 98389252

LEY 9A DE 1.989 (Enero 11)

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

EL CONGRESO DE COLOMBIA,
DECRETA;

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 388 DE 1997

(julio 18)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

TÍTULO IV

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

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

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

CONCORDANCIAS:

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

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

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

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

CONCORDANCIAS:

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