

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

AVISO No. 0360 de 22 de NOVIEMBRE 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 No. 4165 del 3 noviembre de 2011, cuyo objeto es planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada - APP, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 15-2015, para efectos de ejecutar el **Proyecto Rumichaca – Pasto**, en virtud de las disposiciones contenidas en el Apéndice Técnico número siete (7), la adquisición de las franjas de terreno requeridas para la ejecución de las actividades constructivas fue delegada en la Concesionaria.

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

HACE SABER

Que el cuatro (4) de septiembre de 2019, se libró Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-ALCOF-1473-02-19 dirigido a los señores **MARÍA ZOILA CONSTAÍN MAYA, MARÍA ISABEL CONSTAÍN MAYA, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARÍA DOLORES GUARANGUAY ALVARADO, ALBA ALICIA ORBES CONSTAÍN, GLORIA EDITH PANTOJA CONSTAÍN, EDIXON YOVANY QUENGUÁN CONSTAÍN**, para la adquisición de un área de terreno a segregarse de un inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:



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 - Narino - Colombia





CONCESIÓN
**Rumichaca
Pasto**



VIGILADO
SuperTransporte

DP-ALCOF-1473-02-19

San Juan de Pasto, 04 de septiembre de 2019.

Señores:

MARIA ZOILA CONSTAIN MAYA (titular en falsa tradición).
MARIA ISABEL CONSTAIN MAYA (titular en falsa tradición).
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA DOLORES
GUARANGUAY ALVARADO (titular en falsa tradición).
ALBA ALICIA ORBES CONSTAIN (titular en falsa tradición).
GLORIA EDITH PANTOJA CONSTAIN (titular en falsa tradición).
EDIXON YOVANY QUENGUAN CONSTAIN (titular en falsa tradición).
Predio denominado "MIRADOR" y/o "VENGANZA"
Ubicado en la Vereda Ospina Pérez, Municipio del Contadero.
Departamento de Nariño.

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

Asunto: Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1473-01-19 de fecha 28 de mayo de 2019, del predio denominado "MIRADOR" y/o "VENGANZA", Ubicado en la Vereda Ospina Perez, Municipio del Contadero, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 52210000000000000800570000000000 – 22100000000000000800580000000000 - y 52100000000000000800590000000000 Matrícula Inmobiliaria número 244-53438, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta que con posterioridad a la diligencia de notificación personal del oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1473-01-19 del 28 de mayo de 2019, y previa solicitud de los titulares inscritos del predio, **CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA** procedió a revisar la integralidad del cálculo de los valores concernientes a las indemnizaciones aplicables en el caso concreto, conllevando a la consolidación de un nuevo informe técnico de avalúo V2 de fecha primero (01) de agosto de 2019, en la que se incluye la valoración de la indemnización por concepto de lucro cesante y daño emergente, siendo procedente dar alcance a la Oferta Formal de Compra individualizada líneas atrás, en los siguientes términos:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, identificada con NIT 900.880.846-3, 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, 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



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) 27384584 - Pasto - Nariño - Colombia



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27384584 - Pasto - Nariño - Colombia

8

DP-ALCOF-1473-02-19

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 comprar un área de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial RUPA-1-3-0192, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **ONCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS COMA SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (11.836,66 m²)**, así como las construcciones, 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 24+613,28 ID y Final K 24+739,85 ID, de la Unidad Funcional No. 1-3 del proyecto.

El valor actualizado, total y único de la oferta formal de compra de acuerdo con lo dispuesto en los insumos técnicos del predio, asciende a la suma de **DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$217.158.483,98)**, discriminado conforme al informe de avalúo RUPA-1-3-0192 Versión 2.

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1996, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo Versión 2 de fecha primero (01) de agosto de 2019, debidamente modificado y 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, usted cuenta con un término de **quince (15) días hábiles** contados



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 228 No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 228 No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Handwritten signature

DP-ALCOF-1473-02-19

a partir de la notificación del presente alcance para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 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 renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

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



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



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

DP-ALCOF-1473-02-19

cosas se dirige la presente al último titular inscrito como falso tradente en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, o contactar a nuestro(a) Profesional del Área Jurídica Predial **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 correspondiente Plano Topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo Versión 2, Portafolio Inmobiliario y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

El presente acto administrativo rige a partir de su notificación y de acuerdo con lo preceptuado en el Capítulo 5 "Enajenación Voluntaria", sección 5.7., literal (b) del Apéndice Técnico número siete (07) da alcance, dejando sin efecto, a la Oferta Formal de Compra inicialmente emitida mediante comunicación No. DP-OFC-1473-01-19 de fecha 28 de mayo de 2019.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**GERMAN DE LA
TORRE LOZANO**

GERMÁN DE LA TORRE LOZANO,
Gerente General.

Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Aprobó: E. Obando
Revisó: C. Bernal
Proyectó: A. Revédo



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



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

Handwritten signature and initials.

Que mediante Aviso de 14 de NOVIEMBRE de 2019 se publicó el Oficio de Citación No. DP-ALCIT-1473-02-19 de cuatro (4) de septiembre de 2019, dirigido a los señores **MARÍA ZOILA CONSTAÍN MAYA, MARÍA ISABEL CONSTAÍN MAYA, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARÍA DOLORES GUARANGUAY ALVARADO, ALBA ALICIA ORBES CONSTAÍN, GLORIA EDITH PANTOJA CONSTAÍN, EDIXON YOVANY QUENGUÁN CONSTAÍN**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-ALCOF-1473-02-19, sin que a la fecha se haya efectuado la misma a todos los titulares inscritos 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 2011y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico número siete (7) "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso 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 ubicada en la carrera 22 B No. 12 Sur- 137 San Miguel de Obonuco, Pasto (N), por un término de cinco (5) días, la cual 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 22/NOVIEMBRE/2019 A LAS 8:00 A.M.

DESFIJADO EL 28/NOVIEMBRE/2019 A LAS 6:00 P.M.



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

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

Proyectó: G. Vélez
Revisó: C. Bermeo
Aprobó: E. Obando



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



NOVIEMBRE DE 2018



Rumichaca
Pasto

CONSORCIO

ALBA ALICIA ORBES COSTAIN Y
OTROS

CARRIL VÍA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA		ÁREA REQUERIDA
EJE DE VÍA EXISTENTE		ÁREA CONSTRUÍDA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA		ÁREA REMANENTE
CALZADA VÍA EXISTENTE		ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CALZADA VÍA PROYECTADA		ÁRBOL
LÍNEA DE CHARLANES		CERCA
CONSTRUCCIONES EXISTENTES		LINDERO
CUERPOS DE AGUA		CULTIVOS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
11.836,66 M2	31.444,00 M2	168,66 M2	0,00 M2

NOVIEMBRE DE 2018

ESCALA:

UNIDAD FUNCIONAL 1.3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:

SAN JUAN -CONTADERO

522100000000000080057000000000
522100000000000080058000000000
522100000000000080059000000000

FICHA GRÁFICA No:

NOMBRE	ARCHIVO

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	594838.22	951024.32	7.64
2	594841.57	951031.19	
3	594845.58	951040.64	10.26
4	594849.05	951049.29	9.33
5	594855.94	951057.63	10.81
6	594880.39	951067.35	10.70
7	594884.85	951076.30	10.00
8	594889.66	951085.07	10.00
9	594872.30	951089.21	4.91
10	594874.91	951093.27	4.83
11	594883.10	951101.49	11.60
12	594888.60	951111.21	11.17
13	594892.94	951120.58	10.32
14	594896.93	951129.14	9.44
15	594904.22	951137.66	11.22
16	594908.07	951147.88	10.92
17	594911.57	951157.19	9.95
18	594915.46	951166.53	10.12
19	594918.88	951176.17	10.23
20	594921.99	951185.80	10.11
21	594924.99	951195.58	10.23
22	594927.23	951205.51	10.19
23	594929.51	951215.25	10.00
24	594931.85	951225.39	10.41
25	594932.60	951235.83	10.47
26	594918.36	951231.61	14.85
27	594886.69	951211.21	37.67
28	594862.02	951195.37	29.32
29	594851.30	951187.78	13.14
30	594840.30	951180.81	13.01
31	594818.82	951176.96	21.83
32	594814.86	951143.21	33.98
33	594811.96	951113.53	29.82
34	594816.16	951099.45	14.69
35	594822.47	951077.78	22.57
36	594828.55	951059.61	19.16
37	594834.08	951038.27	22.05
38	594837.62	951026.44	12.34
1	594838.22	951024.32	2.21
ÁREA REQUERIDA (m2):			11.838,66

COORDENADAS C1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	594821.41	951115.35	12.86
B	594833.29	951120.28	8.75
C	594829.68	951128.25	12.86
D	594817.80	951123.32	8.75
A	594821.41	951115.35	
AREA C1 (m2):			112.50

COORDENADAS C2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
E	594924.74	951177.09	7,86
F	594931.13	951181.31	7,34
G	594926.77	951187.22	7,86
H	594920.38	951183.00	7,35
E	594924.74	951177.09	
AREA C2 (m2):			55.16

PROYECTO RUMICHACA-PASTO		REVISIÓN: NOVIEMBRE DE 2018		CONVENCIÓN: CARRIL VIA PROYECTADA EJE DE VIA PROYECTADA EJE DE VIA EXISTENTE BERMA PROYECTADA CALZADA VIA EXISTENTE CALZADA VIA PROYECTADA LINEA DE CHAFLANES CONSTRUCCIONES EXISTENTES CUERPOS DE AGUA		LINEA DE COMPRA AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS ARBOL CERCA LINDERO CULTIVOS	
		DISEÑO Y CALCULO: 					
PROPIETARIO: ALBA ALICIA ORBES COSTAIN Y OTROS		FECHA ELAB.: NOVIEMBRE DE 2018					
CUADRO DE AREAS		ESCALA: N/A		TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 1.3			
AREA REQUERIDA: 11.836,66 M2	AREA TOTAL: 31.444,00 M2	AREA CONST: 168,66 M2	AREA REMANENTE: 0,00 M2	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: SAN JUAN -CONTADERO			
No. CATASTRAL 52210000000000000800570000000000 52210000000000000800580000000000 52210000000000000800590000000000				FICHA GRAFICA No: RUPA-1.3-0192			
				NOMBRE ARCHIVO: RUPA-1.3-0192.dwg			



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PROYECTO RUMICHACA - PASTO

Nº RADICACION: LAC 113 - 2019

PROPIETARIO: ALBA ALICIA ORBES COSTAIN Y OTROS ✓
SOLICITADO POR: CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR ✓

DEPARTAMENTO DE NARIÑO ✓

MUNICIPIO DE CONTADERO ✓

VEREDA: OSPINA PEREZ ✓

DIRECCION: MIRADOR - VENGANZA ✓

PREDIO RUPA 1.3-0192-V2 ✓

PASTO, AGOSTO DE 2019

TABLA DE CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Fecha de solicitud
 - 1.3. Tipo de inmueble.
 - 1.4. Tipo de avalúo.
 - 1.5. Marco Normativo.
 - 1.6. Dirección del inmueble.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Municipio.
 - 1.9. Departamento.
 - 1.10. Abscisado de área Requerida.
 - 1.11. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.12. Uso Por Norma.
 - 1.13. Información Catastral.
 - 1.14. Fecha visita al predio.
 - 1.15. Fecha del informe de avalúo.
 - 1.16. Avaluador Comisionado
- 2. RELACION DE DOCUMENTOS ANALIZADOS**
- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Generalidades
 - 4.2. Delimitación
 - 4.3. Actividades predominantes
 - 4.4. Clasificación del suelo
 - 4.5. Topografía
 - 4.6. Características Climáticas
 - 4.7. Condiciones agrologicas
 - 4.8. Servicios Públicos
 - 4.9. Servicios Comunes
 - 4.10. Vías de acceso al sector
- 5. REGLAMENTACION URBANISTICA**
- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del predio

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

7. METODOLOGIA VALUATORIA

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

8. CONSIDERACIONES GENERALES

9. AVALUO COMERCIAL

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

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS

12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

13. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA – AVALUADOR

14. DOCUMENTOS ANEXOS

1. INFORMACIÓN GENERAL	
1.1 SOLICITANTE	Concesionaria vial Unión Del Sur
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Rural
1.3 FECHA DE SOLICITUD	01/02/2019
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	Mirador – Venganza ✓
1.7 VEREDA O BARRIO	Ospina Pérez ✓
1.8 MUNICIPIO	Contadero ✓
1.9 DEPARTAMENTO	Nariño ✓
1.10 ABSCISAS	Inicial: K24+613,28 ✓ Final: K24+739,85 ✓ MARGEN IZQUIERDA-DERECHA ✓ TRAMO SAN JUAN-CONTADERO ✓ LONGITUD EFECTIVA: 126,57 METROS ✓
1.11 USO ACTUAL DEL PREDIO	Agrícola ✓
1.12 USO PERMITIDO SEGÚN NORMA DE USO.	Con base en el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del Municipio de Contadero (N) y analizando el predio identificado con matrícula Inmobiliaria 244-53438 y código predial No 52210000000000000800570000000000, 52210000000000000800580000000000, 52210000000000000800590000000000 ubicado en la vereda Ospina Pérez sector Rural del Municipio de El Contadero, se definen los siguientes aspectos: De acuerdo al E.O.T. del municipio de Contadero, el uso de suelos para el predio en mención es USO RURAL, UNIDAD DE MANEJO V y considera los siguientes usos: a. USO PRINCIPAL: Agroforestería mediante asocio de cultivos con frutales caducifolios (AGRICOLA II). b. USO COMPLEMENTARIO: Protección de Nacimientos, Riberas de Ríos y Microcuencas, Pastos de Corte. c. USO RESTRINGIDO: Extracción Minera y aprovechamiento de materiales de construcción, Agricultura intensiva mecanizada, Pastoreo, Asentamientos

	Humanos. d. USO PROHIBIDO: Agricultura con Mecanización, Sobrepastoreo.
1.13 INFORMACIÓN CATASTRAL	
CEDULA CATASTRAL	a. 52-210-00-00-0000-0008-0057-00-00-00-000 ✓ b. 52-210-00-00-0000-0008-0058-00-00-00-000 ✓ c. 52-210-00-00-0000-0008-0059-00-00-00-000 ✓
Área de terreno	a. 1 Ha 5.000,0 m ² ✓ b. 5.194,0 m ² ✓ c. 1 Ha 1.250,0 m ² ✓
Área de construcción	a. 0.0 m ² ✓ b. 0.0 m ² ✓ c. 138,0 m ² ✓
Avalúo catastral (2019)	a. \$1,718,000.- ✓ b. \$595.000.- ✓ c. \$ 1,746,000.- ✓
1.14 FECHA DE LA VISITA	26 de Febrero de 2019 ✓
1.15 FECHA DEL INFORME	01 de Agosto de 2019 ✓
1.16 AVALUADOR COMISIONADO	JOSÉ OMAR BERMEÓ PARRA ✓

2 RELACIÓN DE DOCUMENTOS ANALIZADOS
2.1. FICHA PREDIAL 2.2. PLANO DE AFECTACIÓN 2.3. ESTUDIO DE TÍTULOS 2.4. CERTIFICADO DE USO DEL SUELO 2.5. FMI 244-53438 2.6. ESCRITURA PÚBLICA N° 233 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 1935 DE LA NOTARIA ÚNICA DE PUERRES

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1. PROPIETARIO	Alba Alicia Orbes Costain Y Otros ✓
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No 1196 del 03 de diciembre de 1969 de la Notaria de Ipiales y Otras. ✓
3.3. MATRICULA INMOBILIARIA	244-53438 ✓
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 244-53438 sobre el predio objeto de avalúo NO existen gravámenes y/o limitaciones al dominio. ✓

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1. GENERALIDADES	Sector con norma de uso de influencia de vía regional, con uso actual mixto de construcciones para vivienda rural, cultivos permanentes, semipermanentes y transitorios, clima Frio húmedo, temperatura media de 11° C. 2572

	msnm, vías pavimentadas del tipo V1 y V2.
4.2. DELIMITACIÓN	El predio se encuentra en la Vereda Ospina Perez la cual se encuentra en un sector determinado de la siguiente manera: Norte: Veredas El Manzano y San Andrés. Sur: Vereda El Juncal. Oriente: Veredas San José de Quisnamuez. Occidente: Vereda Las Cuevas y Quebrada El Manzano.
4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	Económicamente el sector depende del desarrollo de la actividad agropecuario con vivienda rural.
4.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural ✓
4.5. TOPOGRAFÍA	8-25 % Ondulada ✓
4.6. CARÁCTERÍSTICAS CLIMATICAS	Altura: 2.572 m.s.n.m. Temperatura media: 11°C.
4.7. CONDICIONES AGROLÓGICAS	Tipo de suelo: ALDd. Clima: Frio Húmedo. Litología: Cenizas Volcánicas. Taxonomía: Pachic Melanudands, Typic Hapludands. Características de suelos: Bien drenados, muy profundos a moderadamente profundos. Erosión: Media a Baja.
4.8. SERVICIOS PUBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.9. SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Contadero.
4.10. VIAS DE ACCESO AL SECTOR	El sector se ubica al Oriente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, el sector cuenta con acceso por vías veredales desde la vía intermunicipal Pilcuán – Ipiales, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales). ✓

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Con base en el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del Municipio de Contadero (N) y analizando el predio identificado con matrícula Inmobiliaria 244-53438 y código predial No 5221000000000000080057000000000, 5221000000000000080058000000000, 5221000000000000080059000000000 ubicado en la vereda Ospina Pérez sector Rural del Municipio de El Contadero, se definen los siguientes aspectos:

De acuerdo al E.O.T. del municipio de Contadero, el uso de suelos para el predio en mención es **USO RURAL, UNIDAD DE MANEJO V** y considera los siguientes usos:

1. De acuerdo al E.O.T. del municipio de Contadero, el uso de suelos para el predio en

mención es **USO RURAL, UNIDAD DE MANEJO V** y considera los siguientes usos:

- a. **USO PRINCIPAL:** Agroforestería mediante asocio de cultivos con frutales caducifolios (AGRICOLA II).
- b. **USO COMPLEMENTARIO:** Protección de Nacimientos, Riberas de Ríos y Microcuencas, Pastos de Corte.
- c. **USO RESTRINGIDO:** Extracción Minera y aprovechamiento de materiales de construcción, Agricultura intensiva mecanizada, Pastoreo, Asentamientos Humanos.
- d. **USO PROHIBIDO:** Agricultura con Mecanización, Sobrepastoreo.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 UBICACIÓN	El predio "Mirador - Venganza" se encuentra en la vereda Ospina Pérez en el municipio Contadero-Nariño. El área requerida se encuentra determinada así: Abscisa Inicial: K24+613,28 Abscisa Final: K24+739,85 MARGEN IZQUIERDA-DERECHA TRAMO SAN JUAN-CONTADERO LONGITUD EFECTIVA: 126,57 METROS
6.2 ÁREA DEL PREDIO	Área Total: 31.444,00 m ² Área Requerida: 11.836,66 m ² Área Remanente: 0,00 m ² Área Sobrante: 19.607,34 m ² Área Total Requerida: 11.836,66 m ² Fuente: Ficha predial
6.3 LINDEROS GENERALES	Los contenidos en la Escritura Publica No. 233 del 26 de noviembre de 1935 de la Notaria Única de Puerres y son: "Por la cabecera con terrenos de Rafael Romero, zanja al medio, Costado derecho, con los de Victor Guacanez, mojones en línea recta a topar con una grada alta; Costado Izquierdo con los de Manuel Yama zanja al medio; y por el pie con los de Belisario Guapucal y Violanta Quemag, aguada por medio"
6.4 LINDEROS DEL AREA REQUERIDA <u>FUENTE:</u> Linderos identificados con base en la Ficha Predial RUPA 1.3-0192	Norte: En longitud de 0,00 m con Lindero Puntual, punto 25. Sur: En longitud de 156,83 m con predios con Heraldo Arnulfo Rosero Guaranguay y Otros, Puntos 31 a 1. Oriente: En longitud de 129,82 m con predio de Rosalba Figueroa Yaguapaz / Emilio Quenguan Cadena y Otro, Puntos 25 a 31. Occidente: En longitud de 234,85 m Con Alba Alicia Orbes Costain y Otros, Puntos 1 a 25.
6.5 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por servidumbre de accesible por vía veredal en regular estado de conservación y la cual conecta con las vías intermunicipales Pilcuán - Ipiales y Gualmatan - Pupiales las cuales se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.
6.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueducto veredal, energía eléctrica.

CON QUE CUENTA EL PREDIO						
6.7 FORMA GEOMÉTRICA		Irregular				
6.8 UNIDADES FISIOGRAFICAS		Unidad Fisiográfica	Topografía	Clasificación del suelo	Uso Normativo	Uso actual
		1	8-25% Ondulada	Rural	Agroforestería mediante asocio de cultivos con frutales caducifolios (AGRICOLA II)	Agrícola
		2	8-25% Ondulada	Rural	Protección en vertiente	Agropecuuario
6.9 EXPLOTACION ACTUAL DEL SUELO		Agrícola				
6.10 CONSTRUCCIONES		CP1: Bodega CP2: Bodega				
6.11 ESPECIFICACIONES		CP1: Construcción de un piso, bodega con estructura en muros de carga, paredes en tapia de altura 2,60 m, cubierta en teja de barro con estructura en madera, cielo raso en madera, piso en tierra. Distribución: 1 bodega y un hall o corredor con columnas y vigas en madera rolliza de ancho 0,20 m. CP2: Construcción de un piso, bodega con estructura en muros de carga, paredes en tapia de altura 2,50 m, cubierta en teja de asbesto cemento y de barro con estructura en madera, piso en tierra. Distribución: 1 bodega y un hall o corredor con columnas y vigas en madera rolliza de ancho 0,20 m.				
6.12 CONSTRUCCIONES ANEXAS		El predio objeto de avalúo no presenta construcciones anexas.				
6.13 CULTIVOS / ESPECIES		El predio objeto de avalúo presenta los siguientes cultivos y/o especies				
MEJORATARIO 1: ALBA ALICIA ORBES COSTAIN						
CULTIVOS / ESPECIES	Especie	Cantidad	Unidad	Estado Fitosanitario	Estado Fenológicos	
	Cultivo de arveja	4.303,79	M2	Bueno	PRODUCCION Edad: 3 meses	
	Árbol de mote D.A.P 15-20 cm	90	UN	Bueno	PRODUCCION	
	Árbol de pelotillo D.A.P. 15-20 cm	286	UN	Bueno	PRODUCCION	
	Árbol de colla D.A.P. 15-20 cm	94	UN	Bueno	PRODUCCION	
	Cerca viva 1 de	109,96	M	Bueno	PRODUCCION	

	mote, pelotillo, carrizo, chilca y colla				
MEJORATARIO 2: GLORIA EDITH PANTOJA CONSTAIN					
	Cultivo de pasto 1 tipo saboya	3.764,94	M2	Bueno	PRODUCCION Edad: 3 meses
	Cerca viva 2 de chilca, colla, sancía y mayo	84,01	M	Bueno	PRODUCCION
MEJORATARIO 3: EDIXON YOVANY QUENGUAN CONSTAIN					
	Árbol de eucalipto	30	UN	Bueno	PRODUCCION
	Planta de chilca	30	UN	Bueno	PRODUCCION
	Planta de colla	10	UN	Bueno	PRODUCCION
	Planta de diente de león	10	UN	Bueno	PRODUCCION
	Cultivo de pasto 2 tipo saboya	2.265,07	M2	Bueno	PRODUCCION Edad: 3 meses
MEJORATARIO 4: MARIA ISABEL COSTAIN MAYA					
	Árbol de eucalipto	8	UN	Bueno	PRODUCCION
	Árbol de acacia	8	UN	Bueno	PRODUCCION
	Planta de carrizo	8	UN	Bueno	PRODUCCION
	Cultivo de pasto 3 tipo saboya	477,52	M2	Bueno	PRODUCCION Edad: 3 meses

7 METODOLOGIA VALUATORIA

ANÁLISIS VALUATORIO:

De acuerdo con 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

METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

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

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

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

VALORACION DE LAS ESPECIES VEGETALES.

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

DESARROLLO: Desde la siembra hasta el inicio de la producción.

PRODUCCIÓN: Ciclo Productivo: desde la iniciación de la producción hasta el descarte o sustitución de plantas.

DECADENCIA: a partir del momento en que la planta requiere ser remplazada o renovada, pero con alguna producción.

A partir de dicha categorización, para efectos de la valoración de especies vegetales, frutales, de sombrero, 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 esta Corporación con el fin de obtener la estimación comercial de dichos elementos.

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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

ESTUDIO DE MERCADO CONTADERO								
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3152251187	Luis Chavez	Aldea de Maria	Contadero	Finca	\$ 80.000.000	0,7000	0
2	3017040919	Jameth Cuasanchir	Aldea de Maria	Contadero	Finca	\$ 220.000.000	2,0000	0
3	3206181890	Miguel Angel Guapucal	San Francisco-Aldea de Maria	Contadero	Finca	\$ 440.000.000	4,0000	0

DEPURACION DE MERCADO

MERCADO - CONTADERO									
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO	
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)
1	3152251187	Luis Chavez	Aldea de Maria	Contadero	Finca	\$ 80.000.000,00	\$ 72.000.000	0,70	\$ 102.857.143
2	3017040919	Jameth Cuasanchir	Aldea de Maria	Contadero	Finca	\$ 220.000.000,00	\$ 209.000.000	2,00	\$ 104.500.000
3	3206181890	Miguel Angel Guapucal	San Francisco-Aldea de Maria	Contadero	Finca	\$ 440.000.000,00	\$ 426.800.000	4,00	\$ 106.700.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 104.686.714,29			
DESVIACION ESTÁNDAR						1.928.148,10	LIMITE SUPERIOR	\$ 106.613.862,39	
COEFICIENTE DE VARIACION						1,84%	LIMITE INFERIOR	\$ 102.757.566,19	
VALOR ADOPTADO / HA						\$104.686.000			

PROCESAMIENTO ESTADISTICO

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	Contadero	Finca	\$ 102.857.143
2	Contadero	Finca	\$ 104.500.000
3	Contadero	Finca	\$ 106.700.000
PROMEDIO			\$ 104.686.714
DESVIACION ESTÁNDAR			1.928.148
COEF DE VARIACION			1,84 ✓
LIMITE SUPERIOR			\$ 106.613.862
LIMITE INFERIOR			\$ 102.757.566

De acuerdo al estudio de mercado realizado para agropecuario se adopta el promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a las ofertas, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR (Ha)
U.F.1 y U.F.2	Ha	\$ 104.686.000 ✓

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS DATOS OBTENIDOS

Mercado Agropecuario

OFERTA1: Finca de 2 Ha en el sector de Aldea de María, con uso actual agropecuario y pendiente mixta, cuenta con un área de cobertura vegetal y el predio no cuenta con construcciones.

OFERTA2: Finca de 7000 m² en el sector de Aldea de María, con uso actual agrícola y pendiente mixto, el predio cuenta con acueducto veredal.

OFERTA3: Finca de 4 Ha en el sector de Aldea de María, con uso actual de pastos y pendiente ondulada, cuenta con un área en vegetación arbustiva y protección.

7.2 CULTIVOS Y ESPECIES

Especie	Estado y Conserv.	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Sub- total
Cultivo de arveja	Bueno / Producción Edad: 3meses	0,430379	Ha	\$ 8.400.427	\$ 3.615.367
Árbol de mote D.A.P. 15-20 cm	Bueno / Producción	90	Un	\$ 33.000	\$ 2.970.000
Árbol de pelotillo D.A.P. 15-20 cm	Bueno / Producción	286	Un	\$ 33.000	\$ 9.438.000
Árbol de colla D.A.P. 15-20 cm	Bueno / Producción	94	Un	\$ 33.000	\$ 3.102.000
Cerca viva (mote, pelotillo, carrizo, chilca, colla)	Bueno / Producción	109,96	m	\$ 56.000	\$ 6.157.760
Cultivo de pasto 1 tipo saboya	Bueno / Producción Edad: 3meses	0,376494	Ha	\$ 3.412.241	\$ 1.284.688
Cerca viva 2 de chilca, colla, sancia y mayo	Bueno / Producción	84,01	m	\$ 45.600	\$ 3.830.856
Árbol de eucalipto	Bueno / Producción	30	Un	\$ 70.000	\$ 2.100.000
Planta de chilca	Bueno / Producción	30	Un	\$ 70.000	\$ 2.100.000
Planta de colla	Bueno / Producción	10	Un	\$ 33.000	\$ 330.000
Planta de diente de león	Bueno / Producción	10	Un	\$ 21.000	\$ 210.000
Cultivo de pasto 2 tipo saboya	Bueno / Producción	0,226507	Ha	\$ 3.412.241	\$ 772.896
Árbol de eucalipto	Bueno / Producción	8	Un	\$ 70.000	\$ 560.000
Árbol de acacia	Bueno / Producción	8	Un	\$ 48.000	\$ 384.000
Planta de carrizo	Bueno / Producción	8	Un	\$ 12.000	\$ 96.000
Cultivo de pasto 3 tipo saboya	Bueno / Producción Edad: 3meses	0,047752	Ha	\$ 3.412.241	\$ 162.941
VALOR TOTAL					\$ 37.114.509

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

Nota 1: De acuerdo con lo evidenciado en campo para la cerca viva en arboles de Mote,

Pelotillo, Carrizo, Chilca y Colla se encontró que se encuentran sembrados aproximadamente 5 árboles en 4 metros lineales, para una densidad de 1,25 árboles por ml. El número de árboles por especie es de Mote: 0.20, Pelotillo: 0.30, Carrizo: 0.10, Chilca: 0.25 y Colla: 0.40. para un total de 137 árboles aproximadamente en toda la cerca, adoptando un valor unitario de \$56.000 pesos por ml. ✓

Nota 2: De acuerdo con lo evidenciado en campo para la cerca viva en arboles de Chilca, Colla, Sancia y Mayo se encontró que se encuentran sembrados aproximadamente 1 árbol en 1 metro lineal, para una densidad de 1 árbol por ml. El número de árboles por especie es de Chilca: 0.25 Un., Colla: 0.35 Un., Sancia: 0.15 Un., Mayo: 0.25 Un. para un total de 85 árboles aproximadamente en toda la cerca, adoptando un valor unitario de \$45.600 pesos por ml

7.3 PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

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

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS CP1	CARACTERÍSTICAS CP2
	Construcción de un piso	Construcción de un piso
CIMENTACIÓN	Tierra Pisada	Tierra Pisada
ESTRUCTURA	Muros de carga / Vigas y columnas en madera	Muros de carga / Vigas y columnas en madera
FACHADA	Tapia	Tapia
CUBIERTA	Teja de barro	Teja de asbesto cemento y barro
CIELO RASO	Madera	No presenta
PISOS	En tierra	En tierra
COCINA	No aplica	No aplica
BAÑOS	No aplica	No aplica
ACABADOS BAÑO	No aplica	No aplica
ACABADOS MUROS	No aplica	No aplica
OTROS	No aplica.	No aplica.
VETUSTEZ	10 años aprox.	10 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a Regular	Bueno a Regular

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.

TABLA FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CP1 BODEGA	10	70	14,29%	2,5	15,59%	\$ 276.470,35	\$43.101	\$233.369	\$ 233.400,00 ✓
CP2 BODEGA	10	70	14,29%	2,5	15,59%	\$ 280.255,57	\$43.691	\$236.564	\$ 236.600,00 ✓

8 CONSIDERACIONES GENERALES

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

- Predio al cual se llega por servidumbre de accesible por vía veredal en regular estado de conservación y la cual conecta con las vías intermunicipales Pilcuán – Ipiales y Gualmatan - Pupiales las cuales se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.
- 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 8-25% Ondulada.
- 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.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- 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 contadero, en donde solo se cuenta con un acueducto veredal destinado para el consumo humano, bajo esta perspectiva las zonas aledañas a fuentes hídricas, son beneficiadas en cuanto a la explotación y desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias, en este orden de ideas se concluyó que el valor del metro cuadrado, adoptado para estas franjas de terreno, no debe ser objeto de ningún tipo de depreciación al momento de realizar la correspondiente valoración del bien inmueble. Otro de los factores que se tuvo en cuenta para no realizar una depreciación sobre las zonas de protección por cuerpo de agua, es la vocación del predio en mayor extensión, en donde predomina la actividad agrícola, no urbanizable.

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	1,183666	Ha	\$ 104.686.000	\$ 123.913.259
CP1 Bodega	112,5	m2	\$ 233.400	\$ 26.257.500
CP2 Bodega	56,16	m2	\$ 236.600	\$ 13.287.456
Cultivos o especies	GLOBAL		\$ 37.114.509	\$ 37.114.509
VALOR TOTAL				\$ 200.572.724 ✓

VALOR TOTAL, SON: DOSCIENTOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$200.572.724) M/CTE. ✓

De acuerdo con la Ficha Predial 1.3-0192, a la propietaria **ALBA ALICIA ORBES CONSTAIN** le corresponde la siguiente liquidación por mejoras, cultivos y especies:

PROPIETARIA ALBA ALICIA ORBES COSTAIN				
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUB- TOTAL
CP1 Bodega	112,5	m2	\$ 233.400	\$ 26.257.500
Cultivos o especies	GLOBAL		\$ 25.283.127	\$ 25.283.127
VALOR TOTAL				\$ 51.540.627 ✓

VALOR: CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE PESOS M/CTE (\$51.540.627)

CULTIVOS Y ESPECIES

PROPIETARIA: ALBA ALICIA ORBES COSTAIN					
Especie	Estado y Conserv.	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Sub- total
Cultivo de arveja	Bueno / Producción	0,430379	m2	\$ 8.400.427	\$ 3.615.367
Árbol de mote D.A.P. 15-20 cm	Bueno / Producción	90	Un	\$ 33.000	\$ 2.970.000
Árbol de pelotillo D.A.P. 15-20 cm	Bueno / Producción	286	Un	\$ 33.000	\$ 9.438.000
Árbol de colla D.A.P. 15-20 cm	Bueno / Producción	94	Un	\$ 33.000	\$ 3.102.000
Cerca viva (mote, pelotillo, carrizo, chilca, colla)	Bueno / Producción	109,96	m	\$ 56.000	\$ 6.157.760
VALOR TOTAL					\$ 25.283.127 ✓

Ing. Jonathan Sánchez
Aval - 4016062074

De acuerdo con la Ficha Predial 1.3-0192, a la propietaria **GLORIA EDITH PANTOJA CONSTAIN** le corresponde la siguiente liquidación por cultivos y especies:

PROPIETARIA: GLORIA EDITH PANTOJA CONSTAIN					
Especie	Estado y Conserv.	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Sub- total
Cultivo de pasto 1 tipo saboya	Bueno / Producción	0,376494	m2	\$ 3.412.241	\$ 1.284.688
Cerca viva 2 de chilca, colla, sancia y mayo	Bueno / Producción	84,01	m	\$ 45.600	\$ 3.830.856
VALOR TOTAL					\$ 5.115.544 ✓

VALOR: CINCO MILLONES CIENTO QUINCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$5.115.544.-).

De acuerdo con la Ficha Predial 1.3-0192, al propietario **EDIXON YOVANY QUENGUAN CONSTAIN** le corresponde la siguiente liquidación por cultivos y especies:

PROPIETARIO: EDIXON YOVANY QUENGUAN CONSTAIN				
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUB- TOTAL
CP2 Bodega	56,16	m2	\$ 236.600	\$ 13.287.456
Cultivos o especies	GLOBAL		\$ 5.302.896	\$ 5.512.896
VALOR TOTAL				\$ 18.800.352 ✓

VALOR: DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$18.800.352)

CULTIVOS Y ESPECIES

PROPIETARIO: EDIXON YOVANY QUENGUAN CONSTAIN					
Especie	Estado y Conserv.	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Sub- total
Árbol de eucalipto	Bueno / Producción	30	Un	\$ 70.000	\$ 2.100.000
Planta de chilca	Bueno / Producción	30	Un	\$ 70.000	\$ 2.100.000
Planta de colla	Bueno / Producción	10	Un	\$ 33.000	\$ 330.000
Planta de diente de león	Bueno / Producción	10	Un	\$ 21.000	\$ 210.000
Cultivo de pasto 2 tipo saboya	Bueno / Producción	0,226507	m2	\$ 3.412.241	\$ 772.896
VALOR TOTAL					\$ 5.512.896 ✓

De acuerdo con la Ficha Predial 1.3-0192, a la propietaria **MARIA ISABEL CONSTAIN MAYA** le corresponde la siguiente liquidación por cultivos y especies:

PROPIETARIA: MARIA ISABEL COSTAIN MAYA

Especie	Estado y Conserv.	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Sub- total
Árbol de eucalipto	Bueno / Producción	8	Un	\$ 70.000	\$ 560.000
Árbol de acacia	Bueno / Producción	8	Un	\$ 48.000	\$ 384.000
Planta de carrizo	Bueno / Producción	8	Un	\$ 12.000	\$ 96.000
Cultivo de pasto 3 tipo saboya	Bueno / Producción	0,047752	m2	\$ 3.412.241	\$ 162.941
VALOR TOTAL					\$ 1.202.941

Revisar impresión

VALOR: UN MILLON DOSCIENTOS DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M/CTE (\$1.202.941.-).

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 propietaria, 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.

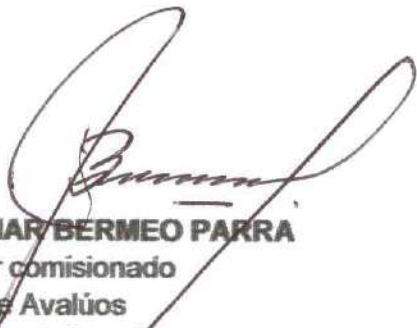
12. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

De ninguna manera el valuador será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título 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

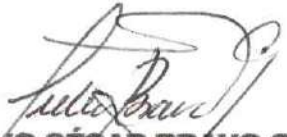
- **Nombre:** José Omar Bermeo Parra.
- **Registro de acreditación:** Registro Abierto de Avaluador AVAL - 12950688
- **Declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación (Carácter de independencia):** Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa 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 PINZON 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

JP

✓

14. DOCUMENTOS ANEXOS

ANEXO FOTOGRAFICO

VISTA GENERAL DEL PREDIO



CULTIVO DE ARVEJA



CERCA VIVA



PLANTA DE COLLA



ÁRBOL DE EUCALIPTO

**ÁRBOLES DE MOTE, PELOTILLO,
CARRIZO, CHILCA Y COLLA**



CULTIVO DE PASTO



ÁRBOL DE EUCALIPTO



PLANTA DE DIENTE DE LEÓN



CUERPO DE AGUA



BODEGA 1



INTERIOR CONSTRUCCIÓN



BODEGA 2

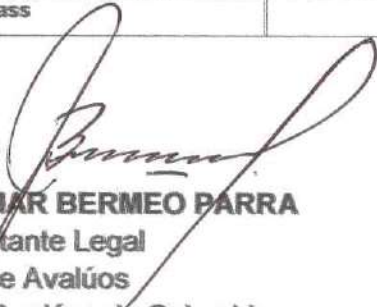


ANEXO TABLA DE CULTIVOS Y ESPECIES

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	16.000,0/UNIDAD
Árbol de Ciprés	21.000 / Und.	70.000 / Und.	35.000 / Und.
Árbol de Colla	10.000,0/UNIDAD	33.000,0/UNIDAD	16.000,0/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 Pelotillo	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 Brocoli		22.484.680 / Ha.	
Cultivo de cebolla	2600/m2	4.000/m2	1.600/m2
Cultivo de Cilantro	108/m2	180/m2	220/m2
Cultivo de Frijol		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
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 Aji	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 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 Diente de León	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 Frejjoa	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	8.000,0/UNIDAD	27.000,0/UNIDAD	14.000,0/UNIDAD
Planta de Sancia	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.
Vicundo (bromelia silvestres, chaguar, planta ornamental)	8.000 / UNIDAD	27.000 / UNIDAD	14.000 / UNIDAD
Pasto ray grass		4.177.816/Ha	Pasto ray grass


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

ANEXO CERCAS Y ARBOLES

CERCA VIVA 1 (Mote, Pelotillo, Carrizo, Chilca y Colla): 109,96 m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Mote	UNIDAD - PRODUCCIÓN	14	\$ 33.000	\$ 462.000
Pelotillo	UNIDAD - PRODUCCIÓN	41	\$ 33.000	\$ 1.353.000
Carrizo	UNIDAD - PRODUCCIÓN	11	\$ 12.000	\$ 132.000
Chilca	UNIDAD - PRODUCCIÓN	27	\$ 70.000	\$ 1.890.000
Colla	UNIDAD - PRODUCCIÓN	44	\$ 33.000	\$ 1.452.000
Total Costo Directo				\$ 5.289.000,00
Administracion		5%		\$ 264.450,00
Imprevistos		3%		\$ 158.670,00
Utilidad		7%		\$ 370.230,00
Total AIU		15%		\$ 793.350,00
IVA SOBRE UTILIDAD		19%		\$ 70.343,70
Valor Total				\$ 6.152.693,70
Cantidad				109,96
Valor Unitario				\$ 55.953,93
Valor Adoptado				\$ 56.000

Nota 1: De acuerdo con lo evidenciado en campo para la cerca viva en arboles de Mote, Pelotillo, Carrizo, Chilca y Colla se encontró que se encuentran sembrados aproximadamente 5 árboles en 4 metros lineales, para una densidad de 1,25 árboles por ml. El número de árboles por especie es de Mote: 0.20, Pelotillo: 0.30, Carrizo: 0.10, Chilca: 0.25 y Colla: 0.40. para un total de 137 árboles aproximadamente en toda la cerca, adoptando un valor unitario de \$56.000 pesos por ml.

CERCA VIVA 2 (Chilca, Colla, Sancia y Mayo): 84,01 m				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Chilca	UNIDAD - PRODUCCIÓN	21	\$ 70.000	\$ 1.470.000
Colla	UNIDAD - PRODUCCIÓN	30	\$ 33.000	\$ 990.000
Sancia	UNIDAD - PRODUCCIÓN	13	\$ 11.000	\$ 143.000
Mayo	UNIDAD - PRODUCCIÓN	21	\$ 33.000	\$ 693.000
Total Costo Directo				\$ 3.296.000,00
Administracion		5%		\$ 164.800,00
Imprevistos		3%		\$ 98.880,00
Utilidad		7%		\$ 230.720,00
Total AIU		15%		\$ 494.400,00
IVA SOBRE UTILIDAD		19%		\$ 43.836,80
Valor Total				\$ 3.834.236,80
Cantidad				84,01
Valor Unitario				\$ 45.640,24
Valor Adoptado				\$ 45.600

Nota 2: De acuerdo con lo evidenciado en campo para la cerca viva en arboles de Chilca, Colla, Sancia y Mayo se encontró que se encuentran sembrados aproximadamente 1 árbol en 1 metro lineal, para una densidad de 1 árbol por ml. El número de árboles por especie es de Chilca: 0.25 Un., Colla: 0.35 Un., Sancia: 0.15 Un., Mayo: 0.25 Un. para un total de 85 árboles aproximadamente en toda la cerca, adoptando un valor unitario de \$45.600 pesos por ml.

ANEXO PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES

CP1 BODEGA				
ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
PRELIMINARES				
Replanteo	m2	\$ 2.525,00	112,50	\$ 284.062,50
Excavación Manual	m3	\$ 19.106,00	33,75	\$ 644.827,50
CIMENTOS				
Cimentación Tierra Pisada	m3	\$ 26.612,00	112,50	\$ 2.993.850,00
MAMPOSTERIA				
Postes de madera inmunizado (h = 2,20 m)	Un	\$ 570.482,00	8,00	\$ 4.563.856,00
Adobe (0,6 arena - 0,4 arcilla)	m3	\$ 18.161,70	44,95	\$ 816.368,42
CUBIERTA Y CARPINTERIA MADERA				
Teja de Barro "S" Matural	m2	\$ 53.963,00	112,50	\$ 6.070.837,50
Estructura de madera para teja	m2	\$ 45.199,00	112,50	\$ 5.084.887,50
Entramado en madera cielo raso	m2	\$ 18.217,00	112,50	\$ 2.049.412,50
Puerta madera	un	\$ 60.134,00	1,00	\$ 60.134,00
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA con prestaciones	Hc	\$ 17.369,00	240,00	\$ 4.168.560,00
Total Costo Directo				\$ 26.736.795,92
Administración		5%		\$ 1.336.839,80
Imprevistos		3%		\$ 802.103,88
Utilidad		7%		\$ 1.871.575,71
Total AIU		15%		\$ 4.010.519,39
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 355.599,39
Total				\$ 31.102.914,69
Cantidad				112,50
Valor adoptado				\$ 276.470,35

CP2 BODEGA				
ITEM	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
PRELIMINARES				
Replanteo	m2	\$ 2.525,00	56,16	\$ 141.804,00
Excavación Manual	m2	\$ 19.106,00	56,16	\$ 1.072.992,96
CIMENTACION				
Cimentación Tierra Pisada	m3	\$ 26.612,00	56,16	\$ 1.494.529,92
MAMPOSTERIA				
Postes de madera inmunizada (h=2,20 m)	Un	\$ 570.482,00	4,00	\$ 2.281.928,00
Adobe (0,6 arena - 0,4 arcilla)	m3	\$ 18.161,70	30,80	\$ 559.380,36
CUBIERTA Y CARPINTERIA MADERA				
Teja de fibrocemento	m2	\$ 53.963,00	16,16	\$ 872.042,08
Estructura de madera para teja fibrocemento	m2	\$ 29.400,00	16,16	\$ 475.104,00
Teja de Barro "S" Matural	m2	\$ 53.963,00	40,00	\$ 2.158.520,00
Estructura de madera para teja barro	m2	\$ 45.199,00	40,00	\$ 1.807.960,00
Puerta madera	un	\$ 60.134,00	1,00	\$ 60.134,00
MANO DE OBRA				
Hora Cuadrilla AA con prestaciones	Hc	\$ 17.369,00	150,00	\$ 2.605.350,00
Total Costo Directo				\$ 13.529.745,32
Administración		5%		\$ 676.487,27
Imprevistos		3%		\$ 405.892,36
Utilidad		7%		\$ 947.082,17
Total AIU		15%		\$ 2.029.461,80
IVA sobre utilidad (19%)		19%		\$ 179.945,61
Total				\$ 15.739.152,73
Cantidad				56,16
Valor adoptado				\$ 280.255,57

OTROS GASTOS MOTIVO DEL PAGO DE DAÑO EMERGENTE

CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE	
PREDIO DIRECCION CATASTRAL	
ITEM	SUBTOTAL \$
Gastos de Notariado y Registro por venta a	\$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ -
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ -
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	\$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ 12.980.160 -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ 12.980.160 -

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

CALCULO DE LUCRO CESANTE

La señora **ALBA ALICIA ORBES**, en calidad de titular inscrito del inmueble objeto de estudio, adjunta los siguientes contratos de arrendamiento:

- a) Contrato de arrendamiento de un lote de terreno denominado MIRADOR ubicado en el municipio de Contadero, fechado el 01 de agosto de 2018 con término de SEIS (06) AÑOS contados a partir del día 01 de agosto de 2018 hasta el día 01 de agosto de 2024.
- b) Contrato de arrendamiento de una casa de habitación levantada sobre un lote de terreno denominado MIRADOR ubicado en el municipio de Contadero, fechado el 01 de agosto de 2018 con término de SEIS (06) AÑOS contados a partir del día 01 de julio de 2018 hasta el día 01 de julio de 2024.

Por lo tanto, dichos arrendamientos se consideran como parte del reconocimiento de lucro cesante, teniendo en cuenta que el proyecto vial afecta parcialmente el predio y serán reconocidos de la siguiente manera:

- a) Para el contrato de arrendamiento sobre el lote de terreno, se toma el valor de \$ 8.000.000 por la primera anualidad que se pagó al inicio del contrato entre JOSE EUGENIO VALLEJO VALLEJO y ALBA ALICIA ORBES, valores que fueron

verificados por el perito evaluador. Para el cálculo respectivo se determina el valor equivalente a un mes para el total del predio, resultando \$ 666.666,66.

Como el proyecto vial afecta el 37.64% del área útil productiva, los ingresos dejados de percibir correspondientes al área afectada serían de \$250.933,33 mensuales.

Del mismo modo, el contrato establece una CLÁUSULA PENAL por valor del 30% del total del contrato (\$48.000.000.-) a favor de la parte cumplida y en contra del que incumpla el presente contrato. Teniendo en cuenta que el incumplimiento en el caso concreto será parcial y que el contrato de arrendamiento del inmueble establece una destinación única y exclusiva para el mismo en CEMENTERA, PASTO PARA GANADO Y ACTIVIDAD AGROPECUARIA, se determina un pago parcial de dicha cláusula de acuerdo al porcentaje de afectación del área del predio (37.64%), es decir, \$5.420.160.- que serán reconocidos dentro de la indemnización por daño emergente.

CÁLCULO DE LUCRO CESANTE POR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOTE "MIRADOR"		
INGRESOS POR ACTIVIDAD ECONOMICA	\$	250.933,33
PERIODOS A RECONOCER		6,00
RECONOCIMIENTO LUCRO CESANTE 6 MESES	\$	1.505.599,98
TOTAL LUCRO CESANTE	\$	1.505.599,98 ✓

- b) Para el contrato de arrendamiento sobre la casa de habitación levantada sobre el lote denominado MIRADOR, se toma el valor de \$4.200.000 por la primera anualidad que se pagó al inicio del contrato entre OSWALDO JIMÉNEZ MUÑOZ y ALBA ALICIA ORBES, valores que fueron verificados por el perito evaluador. Para el cálculo respectivo se determina el valor equivalente a un mes para el total del predio, resultando \$ 350.000.-

Como el proyecto vial afecta el 100% de la construcción objeto de arrendamiento, los ingresos dejados de percibir corresponderán a \$350.000 mensuales.

Del mismo modo, el contrato establece una CLÁUSULA PENAL por valor del 30% del total del contrato (\$25.200.000.-) a favor de la parte cumplida y en contra del que incumpla el presente contrato. Teniendo en cuenta que el proyecto afecta toda la construcción se determina pago total de dicha cláusula, es decir, \$7.560.000.- ✓ que serán reconocidos dentro de la indemnización por daño emergente.

CALCULO DE LUCRO CESANTE POR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA BODEGA EN EL LOTE "MIRADOR"		
INGRESOS POR ACTIVIDAD ECONOMICA	\$	350.000,00
PERIODOS A RECONOCER		6,00
RECONOCIMIENTO LUCRO CESANTE 6 MESES	\$	2.100.000,00
TOTAL LUCRO CESANTE	\$	2.100.000,00

VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE:

$$\$2.100.000,00 + 1.505.599.98 = 3.605.599,98$$

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$200.572.724,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$12.980.160,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$3.605.599,98
TOTAL	\$217.158.483,98
SON: DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS MCTE. ✓	

JP.

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 artículo 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 adquirente el periodo restante del correspondiente periodo fiscal. Para efectos del cálculo se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo.

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

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

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 Avalúo, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

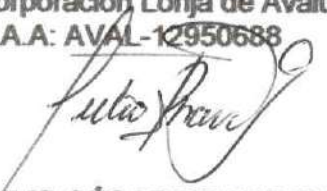
4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".

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

Cordialmente,


JOSÉ OMAR BERMEO PARRA

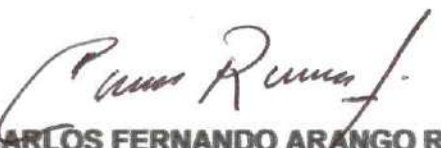
Avaluador comisionado
Representante Legal
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia
R.A.A: AVAL-12950688


JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA

Miembro comité aprobación avalúos
RAA AVAL-12975725


OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Avaluador comisionado.
R.A.A: AVAL-1014242133


CARLOS FERNANDO ARANGO R.

Miembro comité aprobación avalúos
R.A. A: AVAL-98389252

✓

ACTA DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE AVALÚOS

Fecha: 01 de agosto de 2019

Asistentes: José Omar Bermeo Parra – Avaluador Comisionado - Representante Legal
Corporación Lonja de Avalúos de Colombia.
Omar Alexis Pinzón Rodríguez – Avaluador Comisionado.
Julio César Bravo Garreta – Miembro comité aprobación avalúos.
Carlos Fernando Arango Revelo. - Miembro comité aprobación 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 113-2019	JOSÉ OMAR BERMEO PARRA. OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ.	RUPA-1.3-0192 FMI 244-53438 Cedula catastral 52-210-00-00-0000-0080- 0570-00-00-00-000 52-210-00-00-0000-0080- 0580-00-00-00-000 52-210-00-00-0000-0080- 0590-00-00-00-000	\$ 217.158.483,98 ✓

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 IGAC 898 del 2014), el Comité aprueba el avalúo presentado con el valor final adoptado.

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$200.572.724,00
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$12.980.160,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$3.605.599,98
TOTAL	\$217.158.483,98
SON: DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS MCTE.	

JP.
Coordinador Avalúos CVUS
Ing. Jonathan Sanabria
Aval - 1016063088

Asistentes a la sesión:



José Omar Bermeo Parra.
Avaluador comisionado.
Director de Avalúos.
Representante Legal.
Lonja de Avalúos de Colombia.
RAA AVAL-12950688.



Omar Alexis Pinzón Rodríguez
Avaluador comisionado.
Miembro de comité avalúos.
RAA AVAL-1014242133.



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



Carlos Fernando Arango Revelo.
Miembro comité aprobación avalúos
R.A.A: 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"¹¹⁴⁾.

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

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

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

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

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

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

¹¹⁴⁾ Conc. Código Civil, Artículo 665 "Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

"Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales".

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

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

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

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

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

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

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

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

^{3[16]} La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de primero de febrero de 1990 declaró inexecutable 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 inexecutable 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 executor 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 descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

"El notario podrá autorizar la escritura 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 concurre 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 decidiera sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el ministro del ramo respectivo. Si se tratare de

^{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 inexecutable el aparte resaltado en negrillas.

^{13[26]} La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró inexecutable 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 inexecutable el inciso segundo del artículo 23 que decía: "Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aun si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del juez civil. En este evento el tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la reparación del daño sufrido por el propietario". La razón de la declaratoria fue la consideración según la cual, con la vigencia de la norma se vulneraría "el derecho de defensa y la garantía al debido proceso".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

^{15[28]} Ver Decreto 2150 de 1.995, artículo 27, y numeral 6o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

^{16[29]} Ver artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

^{18[31]} Ver numeral 7o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

^{19[32]} Ver numeral 8o. del artículo 62 de la Ley 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 G-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 regíendose 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 PEDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente párrafo, 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 evaluador.

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 evaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 36, 31, 32, 37, 74, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

SEDE CENTRAL

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 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.

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.